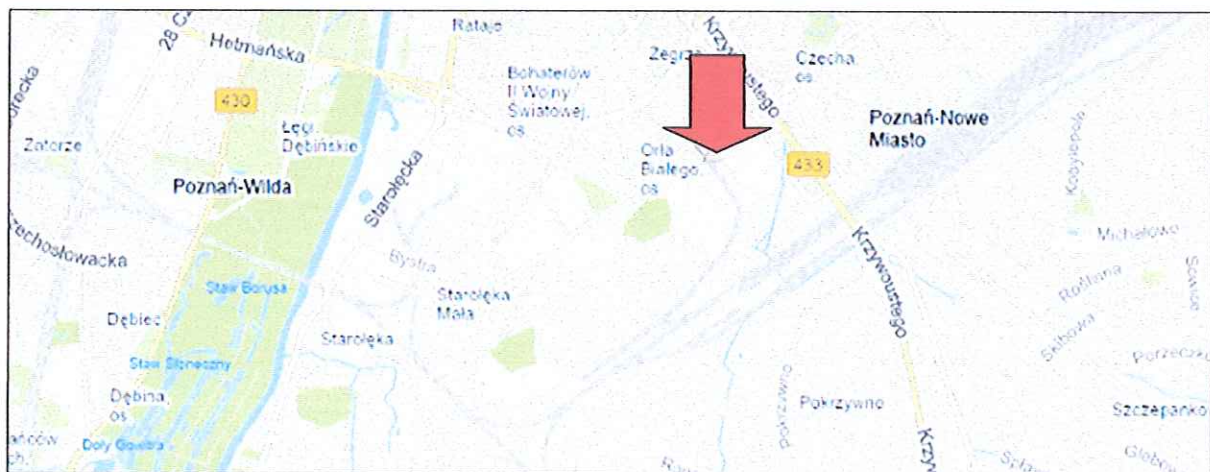


## OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr ew. 1/2, 3/2, 5/2, 11/23, 12/7, 5/4, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, 4/18, 4/48, 4/49 oraz prawa własności gruntu stanowiącego dz. nr ew. 4/36, 4/38, obręb 0006, wraz z prawem własności zabudowy o charakterze komercyjnym, położonej w Poznaniu przy ul. Zwierzchowskiego 11.

Księgi Wieczyste nr PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.



Autor operatu:

Tomasz Skrzecz, upr. 6649

Warszawa, 08 lutego 2021 r.



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo:	Powiat:	Gmina:	Adres:
wielkopolskie	M. Poznań	Poznań m.	Poznań, ul. Zwierzchowskiego 11
<b>Krótki opis lokalizacji</b>	Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w południowej części Poznania, przy ul. Zwierzchowskiego (dawniej ul. Dziadoszańska), stanowiącej lokalną ulicę o nawierzchni asfaltowej. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotu wyceny stanowi zabudowa usługowo – biurowo – przemysłowa. Centrum Poznania oddalone jest od przedmiotu wyceny o około 5 km.		
<b>Dostęp do nieruchomości</b>	Działki nr ew. 11/23, 12/7, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 4/48, 4/49, 4/36, 4/38 stanowiące jeden kompleks mają zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Zwierzchowskiego, ul. Drewnowskiego i ul. Węglarza. Działki nr ew. 1/2, 3/2, 5/2, 5/4, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, zabudowane bocznica kolejową nie posiadają dostępu do drogi publicznej, poza dz. nr ew. 4/18 przylegającą do ul. Drewnowskiego.		
<b>Opis nieruchomości</b>	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana	
	Stan nieruchomości	Zabudowa istniejąca.	
	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]: 432,87	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]: 21 120	
	Rok budowy: lata 70-te	Przewidywana data końca inwestycji (jeśli dotyczy): -	
<b>Oznaczenie nieruchomości</b>	Przeważająca forma władania	prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowy oraz prawo własności gruntu	
	Nr KW	PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0	
	Obręb	0006 Żegrze	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	1/2, 3/2, 5/2, 11/23, 12/7, 5/4, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, 4/18, 4/48, 4/49, 4/36, 4/38	
	Przeznaczenie w MPZP:	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz teren komunikacji drogowej	
<b>Wartość nieruchomości</b>	Wartość rynkowa aktualna	<b>3 267 000 zł</b>	
	Wartość odtworzeniowa	<b>4 062 000 zł</b>	
	Wartość gruntu	<b>3 407 000 zł</b>	
<b>Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku</b>	Średnia / 12 miesięcy		
<b>Dane dot. operatu:</b>	Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.		
	Metoda wyceny: Zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto oraz podejście porównawcze, metodą porównywania parami do określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.		
	Wartość odtworzeniową określono stosując podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową.		
	Specjalne założenia do wyceny: hipotetyczny podział nieruchomości.		
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	08.02.2021 r.		
<b>Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka</b>	Tomasz Skrzecz, upr. nr 6649		



## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>4</b>
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....	4
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
<b>4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY .....</b>	<b>6</b>
<b>5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>6</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny .....	16
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....</b>	<b>22</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....</b>	<b>22</b>
<b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....</b>	<b>36</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....</b>	<b>39</b>
9.1. Określenie wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny .....	39
9.2. Określenie wartości rynkowej drugiej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny .....	43
9.3. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny .....	46
9.4. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej.....	47
9.5. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny .....	48
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....</b>	<b>49</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....</b>	<b>50</b>
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....</b>	<b>50</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>51</b>

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

---

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 1/2, 3/2, 5/2, 11/23, 12/7, 5/4, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, 4/18, 4/48, 4/49 o łącznej powierzchni 20 691 m<sup>2</sup> oraz prawo własności działek nr ew. 4/36, 4/38 o łącznej powierzchni 429 m<sup>2</sup>, obręb 006 Żegrze, położonych w Poznaniu przy ul. Zwierzchowskiego 11.

Na działkach nr ew. 11/23, 12/7, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 4/48, 4/49, 4/36, 4/38 o łącznej powierzchni 11 161 m<sup>2</sup> stanowiących jeden kompleks posadowiony jest kompleks budynków o charakterze komercyjnym o łącznej powierzchni użytkowej 432,87 m<sup>2</sup>. Działki nr ew. 1/2, 3/2, 5/2, 5/4, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, 4/18 zabudowane są bocznicą kolejową.

Dla przedmiotu wyceny prowadzone są Księgi Wieczyste nr PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny oraz wartości odtworzeniowej nieruchomości.

## 2. CEL WYCENY

---

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy: Cognor S.A.

### 3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11)

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2005.196.1628 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo Bankowe (tekst jednolity Dz. U. Numer 72 pozycja 665 z 2002 roku)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495, z 2020 r. poz. 1740)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1007)
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” – Komunikat Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017 r.

### 3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”;
- Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.;
- Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H.Beck, luty 2012 r.;
- „Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej” - praca zbiorowa pod redakcją prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak, Zeszyt hipoteczny 23, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa, 2006 r.;
- Raport analizy rynku nieruchomości;

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księgi Wieczyste nr PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0;
- Uprozczone wypisy z rejestru gruntów z dnia 18.12.2020 r.;
- Wyrisy z mapy ewidencyjnej z 04.06.2020 r.;
- Książki obiektów budowlanych;
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 21.12.2021 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Informacje uzyskane od właściciela nieruchomości;
- Zawiadomienie z dnia 17.02.2011 r.;
- Analiza odpisów Aktów Notarialnych z rynku lokalnego dotycząca nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych;

- Informacje z agencji nieruchomości na temat cen nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych na analizowanym terenie oraz stawek czynszowych za najem pomieszczeń magazynowo – produkcyjnych i biurowych;
- Własna baza danych.

#### 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

---

1. Data sporządzenia wyceny	- 08.02.2021 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 08.02.2021 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 08.02.2021 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 21.12.2021 r.

#### 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

##### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:

- Księga Wieczysta nr PO2P/00035922/4 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość.

##### **Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działka ewidencyjna*

1. Numer działki: 3/15.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.3/15.

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0204 ha

2. Numer działki: 4/18.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.4/18

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0347 ha

3. Numer działki: 11/23.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.11/23

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0227 ha

4. Numer działki: 12/7.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/7

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0055 ha

5. Numer działki: 3/2.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.3/2

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,1289 ha

6. Numer działki: 5/2.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.5/2

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,1324 ha

7. Numer działki: 1/2.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.1/2

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,1068 ha

8. Numer działki: 2/10.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26. 2/10

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0059 ha

9. Numer działki: 5/4.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.5/4

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,4439 ha

10. Numer działki: 2/14.

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Ulica: Dziadoszańska 10

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

11. Numer działki: 4/48.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.4/48

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Dr - drogi

Przyłączenie (obszar): 0,0041 ha

12. Numer działki: 12/11.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/11

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Dr - drogi

Przyłączenie (obszar): 0,0013 ha

13. Numer działki: 12/12.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/12

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Przyłączenie (obszar): 0,0296 ha

14. Numer działki: 14/21.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.14/21

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Dr - drogi

Przyłączenie (obszar): 0,0030 ha

15. Numer działki: 14/22.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.14/22

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Ulica: Stanisława Zwierzchowskiego 11

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Przyłączenie (obszar): 0,0390 ha



Obszar całej nieruchomości : 1,0955 ha.

*Budynki*

1. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Identyfikator budynku: 306401\_1.0006.AR\_26.12/5.1\_BUD

Identyfikator działki:

- 306401\_1.0006.AR\_26.12/12

- 306401\_1.0006.AR\_26.14/22

Liczba kondygnacji: 1,0.

Przeznaczenie budynku 109 - pozostałe budynki niemieszkalne.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) : tak

2. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Identyfikator budynku 306401\_1.0006.AR\_26.14/18.1\_BUD

Identyfikator działki

-306401\_1.0006.AR\_24.11/23

-306401\_1.0006.AR\_24.12/7

-306401\_1.0006.AR\_26.12/12

-306401\_1.0006.AR\_26.14/22

-306401\_1.0006.AR\_26.3/15

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku STANISŁAWA ZWIERZCHOWSKIEGO 11

Liczba kondygnacji 1,0.

Przeznaczenie budynku 105 - budynki biurowe

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) : TAK

3. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Identyfikator budynku 306401\_1.0006.AR\_26.4/9.7\_BUD

Identyfikator działki Lp. 1. 306401\_1.0006.AR\_26.12/12

Liczba kondygnacji 1,0

Przeznaczenie budynku 104 - zbiorniki, silosy i budynki magazynowe

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) : TAK.

**Dział I – Sp SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

1. Numer prawa: 1.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynki.

**Dział II - WŁASNOŚĆ**

*Właściciele*

Numer udziału w prawie: 1.

Wielkość udziału: 1/1.

Skarb Państwa (Nazwa): Skarb Państwa.

*Użytkownicy wieczystości*

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Numer udziału w prawie: 4.

Wielkość udziału: 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS): COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496.

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Brak wpisów.

**Dział IV – HIPOTEKA**

Numer hipoteki (roszczenia) : 2.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna

Suma waluta: 111285423,00 EUR

Wierzytelność i stosunek prawny:

- Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wobec spółki wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu., umowa kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku

Księga współobciążona

- Nr księgi wieczystej PO2P / 00158081 / 4

Nr hipoteki 3

- Nr księgi wieczystej PO2P / 00257742 / 0

Nr hipoteki 1

Inne informacje: Niniejsza hipoteka obciąża również nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste przez:

- Sąd Rejonowy Dla Krakowa - Podgórze w Krakowie Nr KR1P/00331269/7,
- Sąd Rejonowy Lublin - Wschód W Lublinie Z Siedzibą W Świdniku Nr LU1I/00248556/0,
- Sąd Rejonowy Dla Łodzi-Śródmieścia W Łodzi Nr LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2,
- Sąd Rejonowy W Opolu Nr OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2,
- Sąd Rejonowy W Sosnowcu Nr KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6,

- Sąd Rejonowy W Tarnowie Nr TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,
- Sąd Rejonowy W Tomaszowie Mazowieckim PT1T/00034513/5,
- Sąd Rejonowy W Olsztynie Nr OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9,
- Sąd Rejonowy W Gliwicach Nr GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3,
- Sąd Rejonowy W Stalowej Woli Nr TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8,
- Sąd Rejonowy W Zawierciu Nr Cz1z/00033483/1.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa.

***Uwaga: Opis działek oraz powierzchni gruntu przedstawiony w KW Nr PO2P/00035922/4 nie jest zgodny ze stanem faktycznym wynikającym z danych w ewidencji gruntów – w przedmiotowej KW nie został uwzględniony podział dz. nr ew. 2/14 na dz. nr ew. 2/27, 2/28, 2/29 – zgodnie z Zawia-  
domieniem z dnia 17.02.2011 r.. Wyceny dokonano przy założeniu uregulowania tego faktu.***

- Księga Wieczysta nr PO2P/00158081/4 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa.

**Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działka ewidencyjna*

1. Numer działki: 4/36.

Obręb ewidencyjny: Żegrze.

Położenie (województwo, miejscowość): wielkopolskie, Poznań.

Ulica: Dziadoszańska 10.

Sposób korzystania: Tk - tereny kolejowe.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): / 00123809 /.

2. Numer działki: 4/38.

Obręb ewidencyjny: Żegrze.

Położenie (województwo, miejscowość): wielkopolskie, Poznań.

Ulica: Dziadoszańska 10.

Sposób korzystania: Tk - tereny kolejowe.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): / 00123809 /.

Obszar całej nieruchomości : 0,0429 ha.

Komentarz do migracji: w łamie 4 wpisano: z mapy 26. w łamie 5 wpisano: koleje - tereny zabudowane.

**Dział I – Sp SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

1. Numer prawa: 1.

Rodzaj prawa: prawo związane z własnością nieruchomości.

Treść prawa: ustanowiono na działkach 4/39 i 4/37 z mapy 26 kw 123809 służebność gruntową na rzecz każdorazowego właściciela działek 4/38 i 4/36 z mapy 26 objętych niniejszą księgą wieczystą, polegającą na swobodnym dostępie do suwnicy przez działki 4/39 i 4/37 z kw 123809 w celu dokonania bieżących napraw i konserwacji suwnicy.

## **Dział II - WŁASNOŚĆ**

### *Właściciele*

Numer udziału w prawie: 5.

Wielkość udziału: 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS): COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496.

### Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej:

W łamie 5 wpisano: na wniosek złożony dnia 25 września 2002 l Dz Kw 2209-11/02/XIV.

## **Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. Numer wpisu: 1.

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe.

Treść wpisu: ustanowiono na nieruchomości objętej kw 123809 nieodpłatną służebność gruntową na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę 4/41 o obszarze 0.76.12ha dla której prowadzona jest księga wieczysta kw 109950 polegająca na zezwoleniu pobudowania sprzedanej nieruchomości budynku hali produkcyjnej i to wzdłuż granicy działki 4,41 wchodzącej w skład nieruchomości oznaczonej jako kw 109950. - tu przepisano dnia 25 lipca 2001 przy złożeniu wniosku l dzkw 16951-52/00.

2. Numer wpisu: 2.

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe.

Treść wpisu: ustanowiono służebność gruntową na niniejszej nieruchomości na rzecz każdorazowego właściciela działek 4/39 i 4/37 polegającej na swobodnym dostępie do drzew i zieleni oraz płotu posadzonych na działkach 4/38 i 4/36 w celu dbania o zieleni i drzewa oraz dokonywanie bieżącej konserwacji płotu.

## **Dział IV – HIPOTEKA**

1. Numer hipoteki (roszczenia): 3.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna

Suma, waluta: 111285423,00 EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny:

Lp. 1. 1 Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wobec spółki wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi

roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu., umowa kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku.

Księga współobciążona

- PO2P / 00035922 / 4

- PO2P / 00257742 / 0

Inne informacje: Niniejsza hipoteka obciąża również nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste przez:

- Sąd Rejonowy Dla Krakowa - Podgórze W Krakowie Nr KR1P/00331269/7,

- Sąd Rejonowy Lublin - Wschód W Lublinie Z Siedzibą W Świdniku Nr LU1I/00248556/0,

- Sąd Rejonowy Dla Łodzi-Śródmieścia W Łodzi Nr LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2,

- Sąd Rejonowy W Opolu Nr OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2,

- Sąd Rejonowy W Sosnowcu Nr KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6,

- Sąd Rejonowy W Tarnowie Nr TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,

- Sąd Rejonowy W Tomaszowie Mazowieckim PT1T/00034513/5,

- Sąd Rejonowy W Olsztynie Nr OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9,

-Sąd Rejonowy W Gliwicach Nr GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3

-Sąd Rejonowy W Stalowej Woli Nr TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8,

- Sąd Rejonowy W Zawierciu Nr CZ1Z/00033483/1.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA.

- Księga Wieczysta nr PO2P/00257742/0 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste.

### **Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działka ewidencyjna*

1. Numer działki: 4/49.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.4/49.

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań.

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): PO2P/00035922/4, 0,9680 ha.

Obszar całej nieruchomości : 0,9680 ha.

### **Dział I – Sp SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

1. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

### **Dział II - WŁASNOŚĆ**

*Właściciele*

Numer udziału w prawie: 1.

Wielkość udziału: 1/1.

Skarb Państwa (Nazwa): Prezydent Miasta Poznania, Poznań.

*Użytkownicy wieczystości*

Numer udziału w prawie: 1.

Wielkość udziału: 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON):  
COGNOR Spółka Akcyjna, Poraj, 012859760, 0000211496

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. Numer wpisu: 1.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego.

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe.

Treść wpisu: Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz enea operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu polegająca na: 1/ prawie instalacji i utrzymania urządzeń elektroenergetycznych, to jest złącza kablowego i kablowych linii sn, w sposób określony na rysunku stanowiącym załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę niniejszego wpisu, 2/ prawie swobodnego dostępu do zainstalowanych urządzeń w celu dokonywania przeglądów, napraw, remontów, konserwacji, usuwania awarii i innych czynności związanych z eksploatacją lub wymianą tych urządzeń

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON):  
Enea OPERATOR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, Poznań, 30045539800000.

**Dział IV – HIPOTEKA**

1. Numer hipoteki (roszczenia): 1.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma , waluta: 111285423,00 EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny:

- Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wobec spółki wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu., umowa kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku

Księga współobciążona:

- Nr księgi wieczystej PO2P / 00035922 / 4

- Nr księgi wieczystej PO2P / 00158081 / 4

Inne informacje: Niniejsza hipoteka obciąża również nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste przez:

- Sąd Rejonowy Dla Krakowa - Podgórze W Krakowie Nr KR1P/00331269/7,
- Sąd Rejonowy Lublin - Wschód W Lublinie Z Siedzibą W Świdniku Nr LU1I/00248556/0,
- Sąd Rejonowy Dla Łodzi-Śródmieścia W Łodzi Nr LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2,
- Sąd Rejonowy W Opolu Nr OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2,
- Sąd Rejonowy W Sosnowcu Nr KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6,
- Sąd Rejonowy W Tarnowie Nr TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,
- Sąd Rejonowy W Tomaszowie Mazowieckim PT1T/00034513/5,
- Sąd Rejonowy W Olsztynie Nr OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9,
- Sąd Rejonowy W Gliwicach Nr GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3,
- Sąd Rejonowy W Stalowej Woli Nr TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8,
- Sąd Rejonowy W Zawierciu Nr CZ1Z/00033483/1.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa, 001254524, 0000025237.

- Wypisy z rejestru gruntów z dnia 18.12.2020 r.

Województwo: wielkopolskie.

Powiat: Miasto Powiat.

Jednostka ewidencyjna: 306401\_1 M. Poznań.

Obręb: Nr 0006, Żegrze.

Arkusze	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW
				Rodzaj	Pow. [ha]	
21	1/2	-	0.1068	Tk	0.1068	PO2P/00035922/4
23	3/2	-	0.1289	Tk	0.1289	
23	5/2	-	0.1324	Tk	0.1324	
24	11/23	-	0.0227	Bi	0.0227	
24	12/7	-	0.0055	Bi	0.0055	
25	5/4	-	0.4439	Tk	0.4439	
26	12/11	-	0.0013	dr	0.0013	
26	12/12	-	0.0296	Bi	0.0296	
26	14/21	-	0.0030	dr	0.0030	
26	14/22	Zwierzchowskiego 11	0.0390	Bi	0.0390	
26	2/10	-	0.0059	Tk	0.0059	
26	2/27	-	0.0054	Tk	0.0054	
26	2/28	-	0.0278	Tk	0.0278	
26	2/29	-	0.0897	Tk	0.0897	

26	3/15	-	0.0204	Tk	0.0204	PO2P/00158081/4
26	4/18	-	0.0347	Tk	0.0347	
26	4/48	-	0.0041	dr	0.0041	
26	4/36	-	0.0294	Ba	0.0294	
26	4/38	-	0.0135	Ba	0.0135	
26	4/49	-	0.9680	Bi	0.9680	
<b>SUMA</b>			<b>2.1120</b>		<b>2.1120</b>	

## 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

### Opis lokalizacji

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w południowej części Poznania, przy ul. Zwierzchowskiego, stanowiącej lokalną ulicę o nawierzchni asfaltowej. W odległości około 1,5 km od przedmiotu wyceny zlokalizowany jest wjazd na ul. Krzywoustego, stanowiącą miejski odcinek drogi wojewódzkiej nr 433, łączącej centrum miasta z autostradą A2 w węźle „Kzesiny”. Ścisłe centrum miasta oddalone jest od przedmiotu wyceny o około 5 km w kierunku północnym od przedmiotu wyceny. W kierunku południowym w odległości około 6 km zlokalizowany jest węzeł „Kzesiny”, w którym krzyżuje się autostrada A2, droga ekspresowa S11 oraz droga wojewódzka nr 433. Dodatkowo w odległości około 15 km na wschód od przedmiotu wyceny autostrada A2 krzyżuje się z drogą ekspresową S5.

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotu wyceny stanowią obiekty produkcyjne, magazynowe, usługowo – handlowe oraz w pośredniej odległości tereny mieszkaniowe. Lokalizację nieruchomości można uznać za korzystną (dla nieruchomości o funkcji komercyjnej) ze względu na położenie w otoczeniu głównych arterii komunikacyjnych, stacji przeładunkowej PKP Franowo. Brak utrudnień w dojeździe do przedmiotowej nieruchomości. Lokalizacja umożliwi prowadzenie działalności gospodarczej oraz adaptację istniejącej zabudowy do innych projektów gospodarczych.

### Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 1/2, 3/2, 5/2, 11/23, 12/7, 5/4, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, 4/18, 4/48, 4/49 o łącznej powierzchni 20 691 m<sup>2</sup> oraz prawo własności działek nr ew. 4/36, 4/38 o łącznej powierzchni 429 m<sup>2</sup>, obręb 006 Żegrze, położonych w Poznaniu przy ul. Zwierzchowskiego 11.

Na działkach nr ew. 11/23, 12/7, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 4/48, 4/49, 4/36, 4/38 o łącznej powierzchni 11 161 m<sup>2</sup> stanowiących jeden kompleks, posadowiony jest kompleks budynków o charakterze komercyjnym o łącznej powierzchni użytkowej 432,87 m<sup>2</sup>. Teren tych działek w znacznej części wykorzystywany jest na plac składowy – utwardzenie z nawierzchni betonowej i płyt betonowych. Wzdłuż wschodniej granicy działek zlokalizowana jest bocznica kolejowa. Od strony północnej kompleks przedmiotowych działek jest zabudowany. Kompleks ograniczony jest od strony północnej ul. Zwierzchowskiego, od strony zachodniej ul. Węglarza oraz od strony południowej ul. Drewnowskiego. Wzdłuż wschodniej granicy kompleks działek graniczy z zabudową przemysłowo – biurowo – usługową. Kształt działek stanowiących

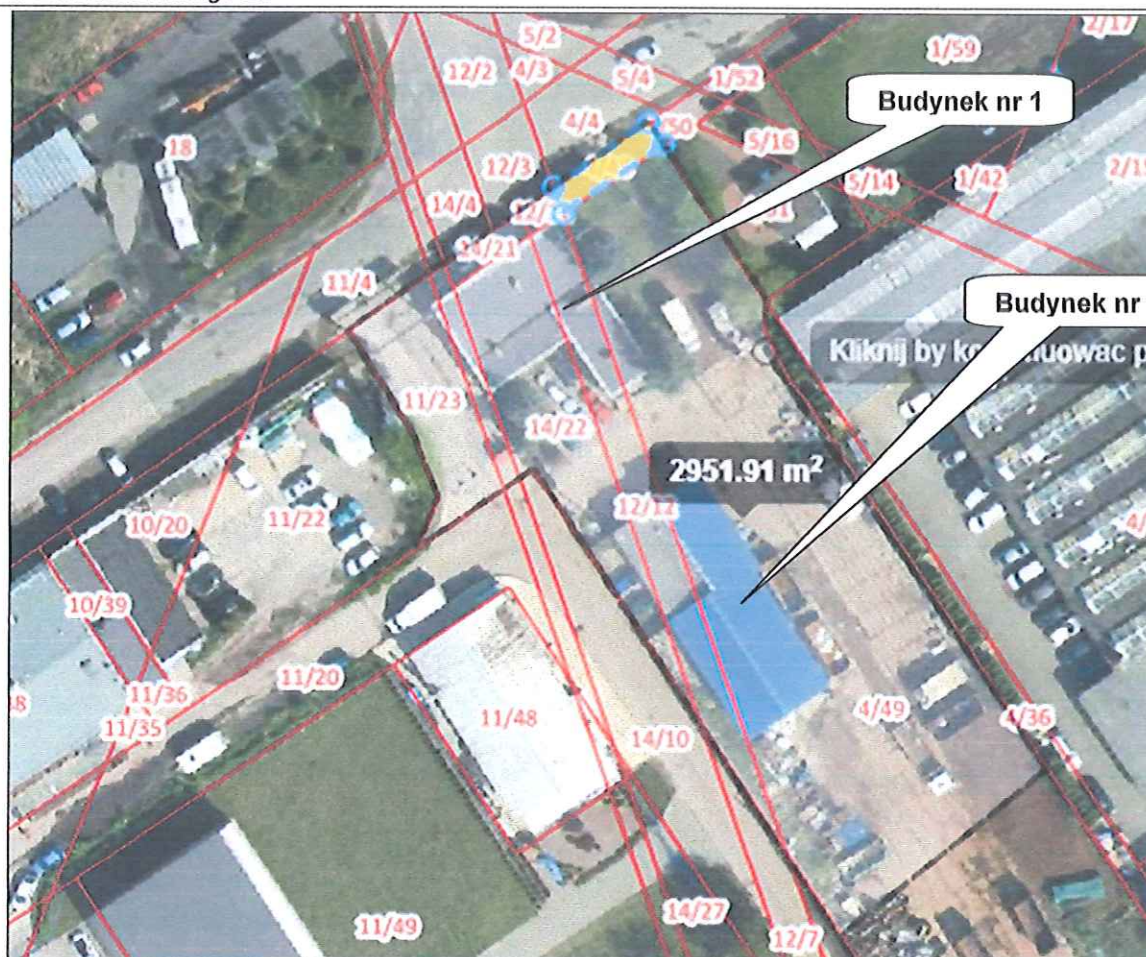


przedmiotowy kompleks wydłużony, powodujący ograniczenia w prawidłowym zagospodarowaniu terenu. Przy Budynku nr 1, na dz. nr ew. 12/7 i 11/23 zlokalizowany jest przejazd łączący ul. Zwierzchowskiego z ul. Węglarza. Teren działek ogrodzony ogrodzeniem z pręseł stalowych i betonowych. Wjazd na działki stanowiące przedmiot wyceny zlokalizowany jest od strony ul. Zwierzchowskiego oraz przez wjazdy z ul. Węglarza i Drewnowskiego, zabezpieczone stalowymi bramami. Na działkach wykonane jest przyłącze do sieci wodno – kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej.

Działki nr ew. 1/2, 3/2, 5/2, 5/4, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, 4/18 zabudowane są boczną koleją. Działki te nie tworzą jednego kompleksu. Działki nr ew. 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, 4/18 przylegają do siebie oraz od strony północnej dz. nr ew. 4/18 przylega do ul. Drewnowskiego. Drugi kompleks działek zabudowanych boczną, przylegających do siebie stanowią dz. nr ew. 3/2, 5/2, 5/4. Działka nr ew. 1/2 nie przylega do pozostałych działek stanowiących przedmiot wyceny. Działki zabudowane boczną koleją w znacznej części graniczą z terenami wykorzystywanymi rolniczo.

**Wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano przy założeniu hipotetycznego jej podziału. Pierwszą hipotetycznie wydzieloną część przedmiotu wyceny stanowi grunt o pow. 3000 m<sup>2</sup> zabudowany Budynkiem nr 1 i nr 2, przylegający bezpośrednio do ul. Zwierzchowskiego. Drugą hipotetycznie wydzieloną część przedmiotu stanowi grunt o pow. 18 120 m<sup>2</sup>, zabudowany Budynkiem nr 3, boczną koleją oraz placem składowym. Wartość rynkową drugiej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny określono w podejściu porównawczym. W procesie wyceny nie różnicowano działek stanowiących przedmiot wyceny ze względu na rodzaj prawa do gruntu, z uwagi, że powierzchnia działek stanowiących prawo własności jest bardzo mała w odniesieniu do powierzchni działek w prawie użytkowania wieczystego.**

**Na poniżej mapie zaznaczono pierwszą hipotetycznie wydzieloną część przedmiotu wyceny.**



Źródło: <http://sip.geopoz.pl/sip/nmap/mapa/1/default#>

### **Dostęp do drogi publicznej**

Działki nr ew. 11/23, 12/7, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 4/48, 4/49, 4/36, 4/38 stanowiące jeden kompleks mają zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Zwierzchowskiego, ul. Drewnowskiego i ul. Węglarza.

Działki nr ew. 1/2, 3/2, 5/2, 5/4, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, zabudowane bocznicą kolejową nie posiadają dostępu do drogi publicznej, poza dz. nr ew. 4/18 przylegającą do ul. Drewnowskiego.

### **Opis zabudowy**

Rzeczoznawcy nie przedstawiono dokumentacji technicznej odnośnie zabudowy stanowiącej przedmiot wyceny. W związku z tym wyceny dokonano przy założeniu, że została ona wzniesiona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### Budynek nr 1, biurowo – socjalny



Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej, pełniący funkcję biurowo-socjalną zlokalizowany w północnej części kompleksu. Wejście do budynku możliwe jest z trzech stron, w tym bezpośrednio od storny ul. Zwierzchowskiego.

Charakterystyka rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych:

- fundamenty żelbetowe,
- ściany murowane z cegły ceramicznej i bloczków silikatowych,
- dach z płyt korytkowych na ścianach ażurowych; pokrycie papą termozgrzewalną,
- tynki zewnętrzne cementowo-wapienne, malowane,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, częściowo gipsowane,
- okładziny ścian wewnętrznych: malowanie emulsyjne, płytki ceramiczne w pomieszczeniach mokrych,
- okładziny podłóg: wykładziny PCV, płytki ceramiczne,
- stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa: płycinowa, drzwi zewnętrzne aluminiowe.

Standard wykończenia oraz stan techniczny budynku określono jako średni.

Instalacje w budynku:

- c.o. – zasilana z kotła gazowego zlokalizowanego w kuchni,
- energetyczna
- wodno – kanalizacyjna,
- teletechniczne,
- alarmowa,
- monitoring.

Parametry powierzchniowe obiektu:

Powierzchnia użytkowa:	207,17 m <sup>2</sup>
Powierzchnia najmu:	207,17 m <sup>2</sup>
Powierzchnia do podatku:	207,17 m <sup>2</sup>

*Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej uproszczonej inwentaryzacji obiektu.*

Poniżej w tabeli zestawiono rozkład funkcjonalny pomieszczeń w obiekcie oraz ich powierzchnie:

Tabela 1

Pomieszczenie	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Pow. najmu [m <sup>2</sup> ]
<b>PARTER</b>		
Kuchnia	13.64	13.64
Wiatrołap	1.79	1.79
Korytarz	11.02	11.02
Szatnia	18.38	18.38
Wc	5.01	5.01
Biuro	21.91	21.91
Korytarz	10.27	10.27
Magazyn	7.16	7.16
Magazyn	2.26	2.26
Magazyn	3.74	3.74
Kasa	16.19	16.19
Biuro	9.17	9.17
Biuro	14.91	14.91
Hall	34.45	34.45
Archiwum	8.37	8.37
Korytarz	9.25	9.25
Biuro	8.25	8.25
Biuro	11.40	11.40
<b>SUMA</b>	<b>207.17</b>	<b>207.17</b>
<b>Łączna p.u.</b>		<b>207.17</b>
<b>Łączna pow. Do podatku</b>		<b>207.17</b>
<b>Łączna pow. Najmu</b>		<b>207.17</b>

### Budynek nr 2, magazynowy



Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Budynek składa się z dwóch części. Murowanej części magazynowej oraz stalowej części magazynowej. Dodatkowo do części murowanej budynku przylega stalowe zadaszenie o powierzchni około 56 m<sup>2</sup>. W części murowanej obiektu zlokalizowane są

pomieszczenia magazynowe i biurowe. Część stalowa obiektu stanowi magazyn nieogrzewany. Dostęp do pomieszczeń magazynowych w części murowanej możliwy jest bezpośrednio od strony ul. Węglarza.

Charakterystyka rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych – część murowana:

- fundamenty żelbetowe,
- ściany murowane z bloczków gazobetonowych,
- dach z płyt panwiowych; pokrycie z papy termozgrzewalnej,
- tynki zewnętrzne cementowo-wapienne, malowane,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne,
- okładziny ścian wewnętrznych: malowanie emulsyjne, malowanie olejne,
- okładziny podłóg: wykładzina PCV, posadzka betonowa,
- stolarka okienna drewniana, pojedyncza, z okratowaniem zewnętrznym, stolarka drzwiowa: pływająca i stalowa, w budynku znajdują się 2 stalowe bramy wjazdowe do części gospodarczej,

Charakterystyka rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych – część stalowa:

- stopy fundamentowe żelbetowe,
- konstrukcja budynku stalowa ryglowa,
- ściany obłożone blachą trapezową ocynkowaną
- dach konstrukcji stalowej, z dźwigarami stalowymi, kryty blachą trapezową,
- posadzka betonowa,
- bramy stalowe, okan z PCV.

Standard wykończenia oraz stan techniczny budynku określono jako średni.

Instalacje w budynku:

- energetyczna.

Parametry powierzchniowe obiektu:

Powierzchnia użytkowa: 217,70 m<sup>2</sup>

Powierzchnia najmu: 217,70 m<sup>2</sup>

Powierzchnia do podatku: 217,70 m<sup>2</sup>

*Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej uproszczonej inwentaryzacji obiektu.*

Poniżej w tabeli zestawiono rozkład funkcjonalny pomieszczeń w obiekcie oraz ich powierzchnie:

**Tabela 2**

Pomieszczenie	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Pow. najmu [m <sup>2</sup> ]
<b>PARTER</b>		
Magazyn	48.15	48.15
Korytarz	3.22	3.22
Biuro	11.30	11.30
Wiata	155.03	155.03

<b>SUMA</b>	<b>217.70</b>	<b>217.70</b>
<b>Łączna p.u.</b>		<b>217.70</b>
<b>Łączna pow. Do podatku</b>		<b>217.70</b>
<b>Łączna pow. Najmu</b>		<b>217.70</b>

### Budynek nr 3, magazynowy

Budynek w zabudowie wolnostojącej, wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej, dach płaski, kryty papą stolarka okienna drewniana, stolarka drzwiowa płycinowa. Budynek nieużytkowany, znajduje się w złym stanie technicznym. Budynek posadowiony jest w centralnej części dz. nr ew. 4/49, stanowiącej w procesie wyceny drugą hipotetycznie wydzieloną część przedmiotu wyceny. Przedmiotowy budynek nie wpływa na wartość przedmiotu wyceny.

Parametry powierzchniowe obiektu:

Powierzchnia użytkowa: 8,00 m<sup>2</sup>

*Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej uproszczonej inwentaryzacji obiektu.*

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W stanie na dzień wyceny dla terenu, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Poznańskie Centrum Logistyczne Franowo-Żegrze” w Poznaniu uchwalony Uchwałą Nr XL/419/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 08.07.2008 r. (Dz. U. nr 155 poz. 2699 z dnia 15.09.2008 r.). Zgodnie z zapisami w przedmiotowym planie działki nr ew. 1/2, 3/2, 5/2, 11/23, 12/7, 5/4, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 2/10, 2/27, 2/29, 3/15, 4/18, 4/48, 4/49 położone są na terenie oznaczonym symbolem „P/U” – **tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej**; natomiast dz. nr ew. 2/28 położona jest na terenie oznaczonym symbolem „1KD-Z” – **komunikacja drogowa**.

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – miasto Poznań oraz rynki równoległe,
- Okres analizy cen transakcyjnych – od 2018 r. do dnia wyceny,
- Rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych,

- Rynek najmu powierzchni magazynowo- produkcyjno- biurowych.

**Miasto Poznań** leży w zachodniej części kraju - w województwie wielkopolskim nad rzeką Wartą. Powierzchnia Poznania wynosi 261,85 km<sup>2</sup>. Poznań to miasto na prawach powiatu podzielone na 5 dzielnic - Stare Miasto, Nowe Miasto, Jeżyce, Grunwald, Wilda.

Poznań stanowi ważny ośrodek przemysłu, handlu, kultury, szkolnictwa wyższego i nauki. Należy również do wiodących miast w Polsce pod względem ekonomicznym. Według prowadzonego corocznego rankingu miast Polski pod względem atrakcyjności inwestycyjnej, Poznań jest niezmiennie kwalifikowany w ścisłej czołówce wśród miast wojewódzkich. Obecnie jest jednym z czterech miast wojewódzkich charakteryzujących się najwyższą atrakcyjnością inwestycyjną i najniższym stopniem ryzyka inwestycyjnego.

### **Rynek inwestycyjny w Polsce - I połowa 2020 roku, wg. Cresa Polska**

Wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych w pierwszej połowie bieżącego roku wyniósł ponad 2.85 mld euro i był to drugi najwyższy wynik w historii po roku 2018, w którym rekordowy poziom transakcji w analogicznym okresie wynikał ze sfinalizowania bardzo dużej transakcji sprzedaży sklepów M1. Przed wybuchem pandemii COVID-19 przewidywaliśmy, że rynek inwestycyjny może ustanowić kolejny rekord. Pomimo historycznie wysokiego wyniku w pierwszej połowie roku, przewiduje się wyhamowanie aktywności inwestycyjnej w Polsce w drugim półroczu, a następnie szybkie odbicie w kolejnych 12 miesiącach.

W pierwszej połowie roku głównymi motorami wzrostu były rynki biurowe i magazynowe, które łącznie wygenerowały nieco ponad 84% wolumenu. Wartość transakcji inwestycyjnych na rynku magazynowym wyniosła prawie 1.08 mld euro, czyli najwięcej w historii, natomiast w przypadku rynku biurowego osiągnęła prawie 1.33 mld euro i był to także drugi najlepszy wynik.

W pierwszej połowie 2020 roku odnotowano 52 transakcje o łącznej wartości 2.85 mld euro. Dominującymi sektorami w pierwszym półroczu były rynki biurowy oraz magazynowy, które wygenerowały łącznie 2.41 mld euro wolumenu inwestycyjnego.

Dużym zainteresowaniem wśród inwestorów cieszy się w szczególności sektor magazynowy, w którym odnotowany wolumen przekroczył miliard euro, co jest rekordowym wynikiem dla tego sektora w pierwszym półroczu. Najbardziej atrakcyjne aktywa magazynowe oferują długoletnie umowy najmu, a dynamiczny rozwój branży e-commerce dodatkowo przyczynia się do wzrostu zainteresowania tą klasą aktywów wśród zarówno najemców, jak i inwestorów. Jeżeli chodzi o wielkość transakcji, to podobnie jak w latach poprzednich, w których zazwyczaj dominowały transakcje w przedziale 50-100 mln euro, również w tym roku największy udział w wolumenie miały transakcje z tego przedziału i stanowiły one 34% całkowitego wolumenu. Nieznacznie mniejszy udział miały transakcje o wartości 100-200 mln euro, które stanowiły 28% całkowitego wolumenu.

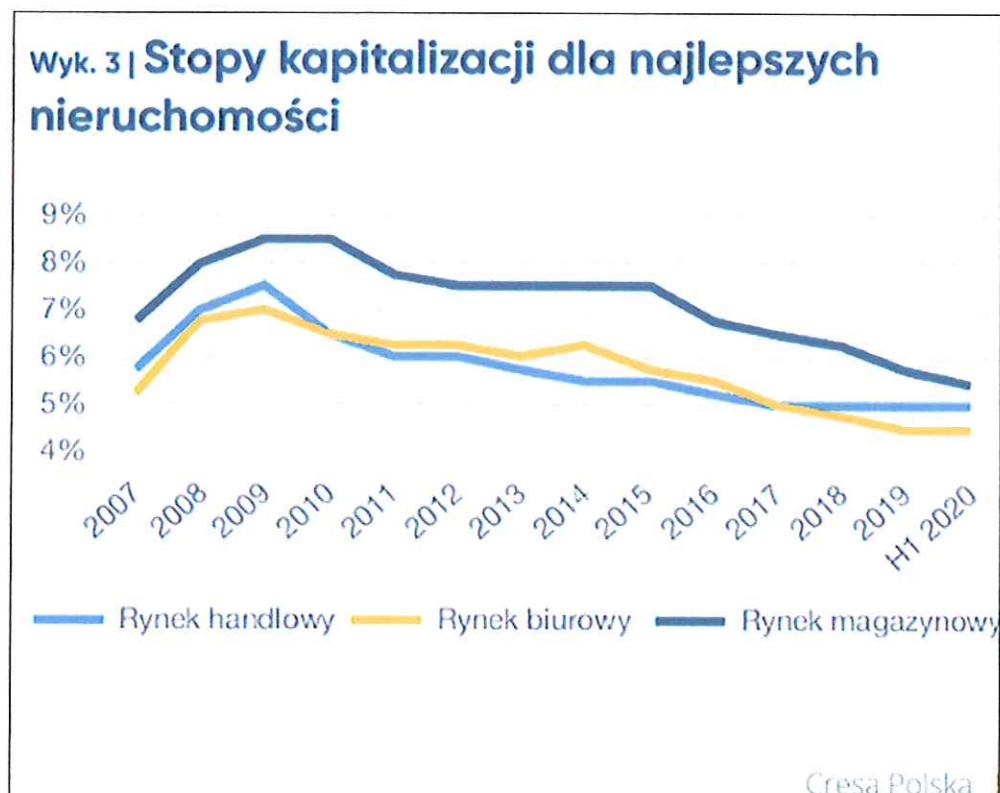
Wolumen inwestycyjny w pierwszej połowie bieżącego roku był o prawie 7% wyższy niż w analogicznym okresie w roku ubiegłym. W porównaniu z pierwszym półroczem 2019 roku, na uwagę zasługuje znaczący wzrost udziału rynku magazynowego w całkowitym wolumenie inwestycyjnym - stanowił on w minionym półroczu aż 38% całkowitej wartości transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyj-

nych. Wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze nieruchomości handlowych w pierwszych sześciu miesiącach 2020 roku był zbliżony do odnotowanego w analogicznym okresie rok wcześniej. W przypadku rynku biurowego całkowity wolumen inwestycyjny w pierwszym półroczu był o 20% niższy od ubiegłorocznego, ale i tak był to drugi najwyższy wynik w historii. Z uwagi na wyjątkowo trudną sytuację rynku hotelowego, którego działalność była zamrożona przez znaczną część pierwszego półrocza, nie sfinalizowano na nim żadnej transakcji.

Warto również podkreślić znaczący udział transakcji zawartych na warszawskim rynku biurowym w całkowitym wolumenie transakcji inwestycyjnych w sektorze nieruchomości biurowych w pierwszym półroczu 2020 roku. Transakcje inwestycyjne na stołecznym rynku biurowym w pierwszym kwartale stanowiły 65% łącznego wolumenu inwestycyjnego na rynku nieruchomości biurowych (z wyłączeniem transakcji portfela biurowego GTC).

### Stopy kapitalizacji

W połowie 2020 roku stopy kapitalizacji dla najlepszych budynków biurowych, zlokalizowanych w COB w Warszawie i z najemcami posiadającymi długie umowy najmu, kształtowały się na poziomie 4,5%. W przypadku nieruchomości magazynowych najbardziej atrakcyjne stopy kapitalizacji wynosiły 5,5% i dotyczyły obiektów typu BTS z pojedynczym najemcą i umowami najmu zawartymi na okres 10 lat lub dłużej. Stopy kapitalizacji dla nieruchomości handlowych osiągają poziom 5,0% i dotyczą głównie dominujących, wielkomiejskich centrów handlowych, które skutecznie adaptują się do zachodzących przemian demograficznych i zmieniających się nawyków konsumentów.





**Polski rynek biurowy – I połowa 2020 roku, wg. Cushman & Wakefield**

Okres kwarantanny spowodowany wybuchem pandemii Covid-19 doprowadził do przejścia większości firm w tryb pracy zdalnej i ograniczenie aktywności biznesowej. Ponadto, polska gospodarka prawdopodobnie po raz pierwszy od 1989 roku wejdzie w fazę recesji, co spowoduje zmianę krajobrazu gospodarczego, który w najbliższych miesiącach wpłynie również na rynek nieruchomości biurowych. Zgodnie z ostatnimi prognozami Oxford Economics PKB w Polsce w 2020 roku spadnie o 3,5% (r/r). Według oficjalnych danych GUS, w drugim kwartale 2020 roku konsumpcja spadła o 4,5% w ujęciu rocznym. Niemniej jednak, wraz z dalszym luzowaniem ograniczeń, przewiduje się mocne odbicie obu wskaźników w kolejnych kwartałach. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin) w pierwszej połowie 2020 roku wyniosły blisko 11,5 miliona mkw. i wzrosły o 6% w stosunku do analogicznego okresu w 2019 roku. Nowa podaż w Warszawie w pierwszym półroczu 2020 roku wyniosła 106 800 mkw. w pięciu budynkach. W miastach regionalnych oddano do użytku łącznie 175 600 mkw. w piętnastu projektach, z czego do największych możemy zaliczyć budynek Olivia Prime B w Gdańsku (25 000 mkw. – Olivia Business Center), High Five w Krakowie (23 500 mkw. – Skanska), pierwszy budynek kompleksu Face2Face w Katowicach (19 600 mkw. – Echo Investment) oraz Giant Office w Poznaniu (Giant – 15 300 mkw.). W czasie trwania kwarantanny nie wprowadzono żadnych rozporządzeń ograniczających prace budowlane. Niemniej jednak, ze względu na wydłużenie procesów administracyjnych, ograniczoną dostępność pracowników oraz ryzyko przerwania łańcucha dostaw, oddanie do użytku niektórych projektów zostało przesunięte z drugiego na trzeci kwartał 2020 r.

Na koniec czerwca 2020 roku w budowie znajdowało się 106 projektów o łącznej powierzchni 1,6 miliona mkw., z czego największa liczba nowych inwestycji powstaje w Warszawie (28), Krakowie (21), Trójmieście (17), Łodzi (14) oraz Katowicach (13). Większość projektów jest obecnie realizowana zgodnie z harmonogramem. Niemniej jednak, na większości rynków spodziewamy się wystąpienia efektu luki podażowej w latach 2022-2023 ze względu na ograniczanie decyzji o rozpoczęciu realizacji nowych projektów do momentu ustabilizowania sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie. Wyjątkiem będą projekty w całości finansowane z środków własnych. Pogarszająca się koniunktura gospodarcza doprowadziła do wzrostu poziomu pustostanów, który pomimo tego, że w ujęciu rocznym jest niższy niż w analogicznym okresie w 2019 roku, to kwartał do kwartału wzrósł dla całego rynku o 0,6 pp. i w drugim kwartale 2020 roku wyniósł 8,9%. Ponadto, na skutek niepewności gospodarczej spowodowanej wybuchem pandemii Covid-19 zarejestrowany został wzrost liczby podnajmów oferowanych na rynku. Według szacunków Cushman & Wakefield na koniec drugiego kwartału 2020 roku, blisko 120 000 mkw. powierzchni biurowych było oferowanych w tej formie, co nie jest uwzględnione w statystykach dotyczących dostępnej powierzchni. W pierwszej połowie 2020 roku najemcy wynajęli łącznie 669 600 mkw., co jest wartością o 5% niższą niż w analogicznym okresie 2019 roku. Warto zaznaczyć, że większość transakcji zawartych w pierwszym półro-

czu to ciągle procesy, które rozpoczęły się przed wybuchem pandemii. Największą transakcją na warszawskim rynku biurowym była umowa przednajmu PZU w budynku Generation Park Y (46 500 mkw.), a w miastach regionalnych – renowacja umowy przez ABB w budynku Axis (20 000 mkw.). Pomimo pogarszającego się sentymentu wśród uczestników rynku stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe nie uległy zmianie i znalazły się na poziomie 24 EUR/mkw./miesiąc dla ścisłego centrum w Warszawie. Z kolei w miastach regionalnych czynsze kształtowały się na poziomie 12-15 EUR/mkw./miesiąc w zależności od miasta. Utrzymanie stawek na niezmiennym poziomie jest wynikiem zamknięcia części transakcji na warunkach sprzed rozpoczęcia pandemii. W kolejnych kwartałach możemy spodziewać się korekty warunków komercyjnych, jeśli popyt na powierzchnie biurowe spadnie, a gospodarka nadal będzie utrzymywać się na zwolnionych obrotach.

#### **RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH W POLSCE, 2 kw. 2020 r., wg. BNP PARIBAS REAL ESTATE**

Rynek powierzchni przemysłowo-magazynowych w Polsce to jeden z najszybciej rozwijających się sektorów nieruchomości komercyjnych w Europie. Tylko w ciągu ostatnich pięciu lat zasoby powierzchni podwoiły się, a utrzymujący się wysoki poziom zainteresowania najemców oraz wciąż duży wolumen powierzchni w budowie wskazują na kontynuację tego trendu w nadchodzących miesiącach.

Pomimo trwającej pandemii, w pierwszej połowie 2020 roku zarejestrowano wysoki poziom nowej podaży oraz popytu brutto. W okresie styczeń - czerwiec zasoby istniejącej powierzchni przyrosły o 1 mln m kw., z czego prawie 60% zostało dostarczone na rynek w II kwartale. W najbliższych miesiącach będziemy świadkami szybkiego rozwoju strefy Zachód, która uplasowała się na trzeciej pozycji pod względem wolumenu powierzchni w budowie.

W I poł. 2020 r. zarejestrowano najwyższą w historii wielkość popytu brutto - ok. 2,4 mln m kw. Popyt brutto w II kw. wyniósł ponad 1,3 mln m kw., przewyższając wolumen z poprzedniego kwartału o ok. 20%. Udział popytu netto w strukturze najmu spadł w II kw. do ok. 70% z ok. 80% trzy miesiące wcześniej. Wzrósł natomiast znacząco udział umów odnowienia najmu (z ok. 18% do ok. 30%).

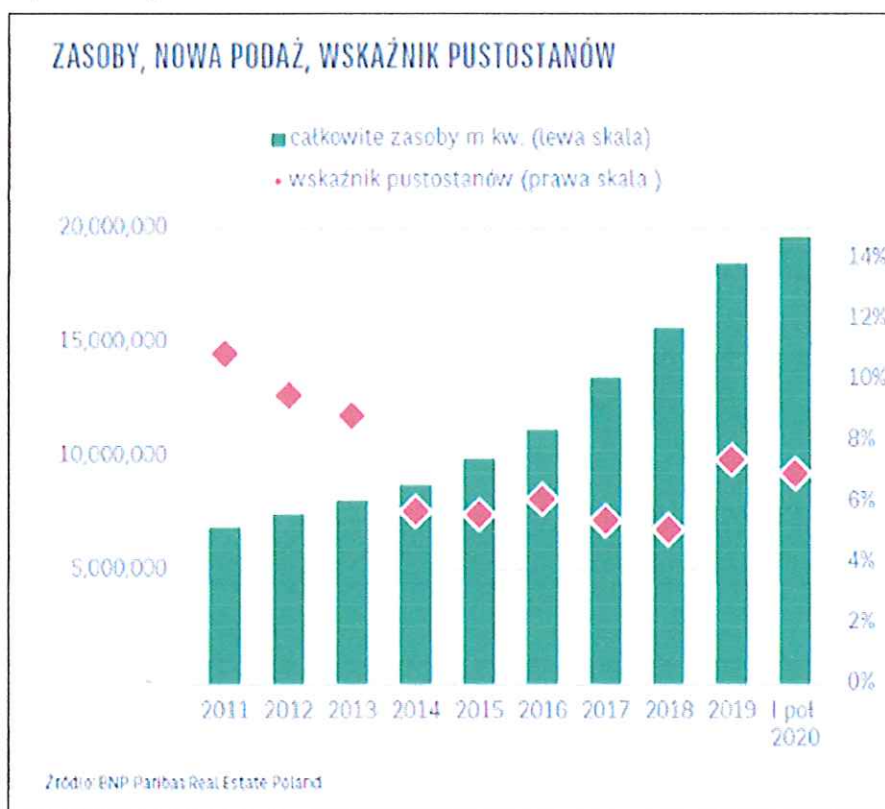
Wskaźnik pustostanów na koniec II kw. 2020 r. spadł do 7,0%, o 0,6 p.proc. w stosunku do poprzedniego okresu.

Pomimo dotychczas dobrej kondycji sektora magazynowego, obecny kryzys zdrowotny i globalna recesja gospodarcza przekładają się na wzrost niepewności także i w tym segmencie. Jednak ewentualne korekty popytu czy stawek czynszu nie powinny podważyć stabilnych fundamentów rozwoju rynku.

#### **PODAŻ**

Ostatnie lata przyniosły dynamiczne przyspieszenie tempa rozwoju rynku przemysłowo - magazynowego w Polsce. Od początku 2017 roku dostarczono ponad 8,3 mln m kw. powierzchni, czyli ponad 40% obecnie istniejących zasobów. W I poł. 2020 r. oddano do użytku ponad 1 mln m kw. nowej powierzchni przemysłowo - magazynowej, z czego ok. 600 tys. m kw. w II kwartale. Najwięcej nowej podaży przypało na regiony Warszawa II (353 tys. m kw.), Dolny Śląsk (193 tys. m kw.) oraz Górny Śląsk (180 tys. m kw.), a do największych obiektów należały A2 Warsaw Park (103 700 m kw.) oraz P3 Mszczonów (58 500

m kw.). Znaczny przyrost powierzchni nastąpił również w jednym z najmniejszych regionów - Bydgoszcz/Toruń, gdzie oddanie w I kw. 2020 r. do użytkowania ok. 53 tys. m kw. powierzchni przyniosło wzrost zasobów o 18%. Najniższy przyrost nowej powierzchni zareportowano w strefach Wschód i Warszawa I. Duży wolumen powierzchni dostarczonej w ciągu ostatnich lat nie zniechęcił deweloperów do rozpoczęcia kolejnych inwestycji, stąd na koniec czerwca br. w trakcie budowy było ponad 1,9 mln m kw. magazynów. Najwięcej budowanej powierzchni przypada na obszar Górnego Śląska (435 tys. m kw.) oraz strefę Warszawa II (324 tys. m kw.). Główne klastry magazynowe odpowiadają za niemal 80% całkowitego wolumenu powierzchni w budowie. Spośród tzw. regionów rozwojowych należy wyróżnić strefę Zachód gdzie w budowie jest ok. 258 tys. m kw. powierzchni, głównie za sprawą realizacji Panattoni BTS Świebodzin (203 500 m kw.), będącego największym z obecnie budowanych w Polsce obiektów przemysłowo - magazynowych. Silnie rozwija się również strefa Trójmiasta, gdzie w budowie jest 237 tys. m kw. nowej powierzchni. Ukończenie wszystkich projektów powiększy całkowite zasoby tego regionu o 32%. Stała poprawa infrastruktury drogowej w kraju przyczynia się do poszerzenia wyboru lokalizacji atrakcyjnych dla deweloperów i najemców.



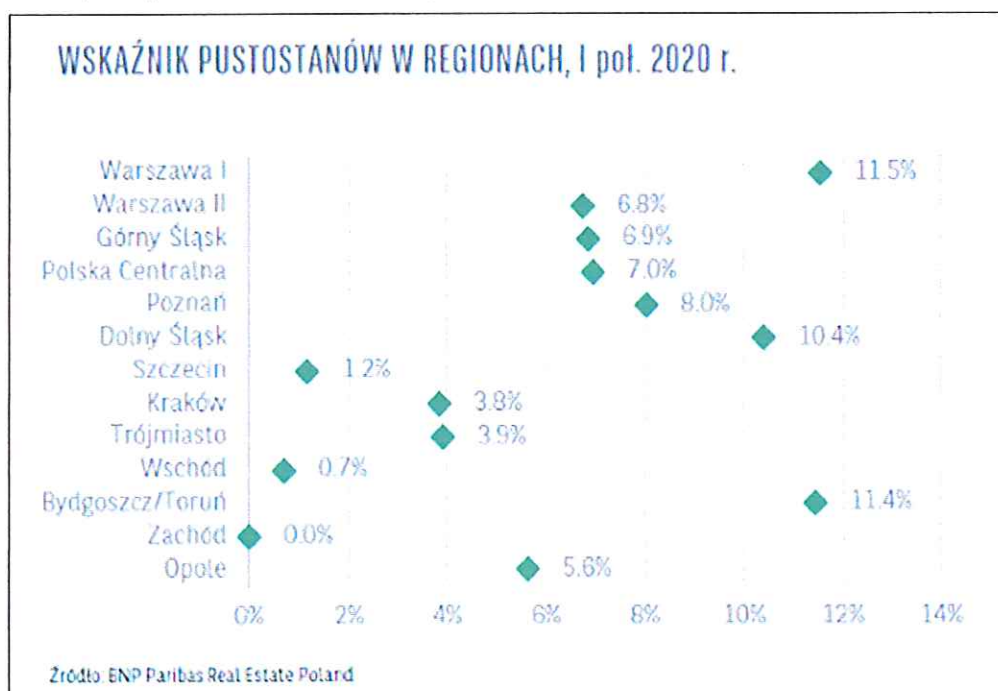
### WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

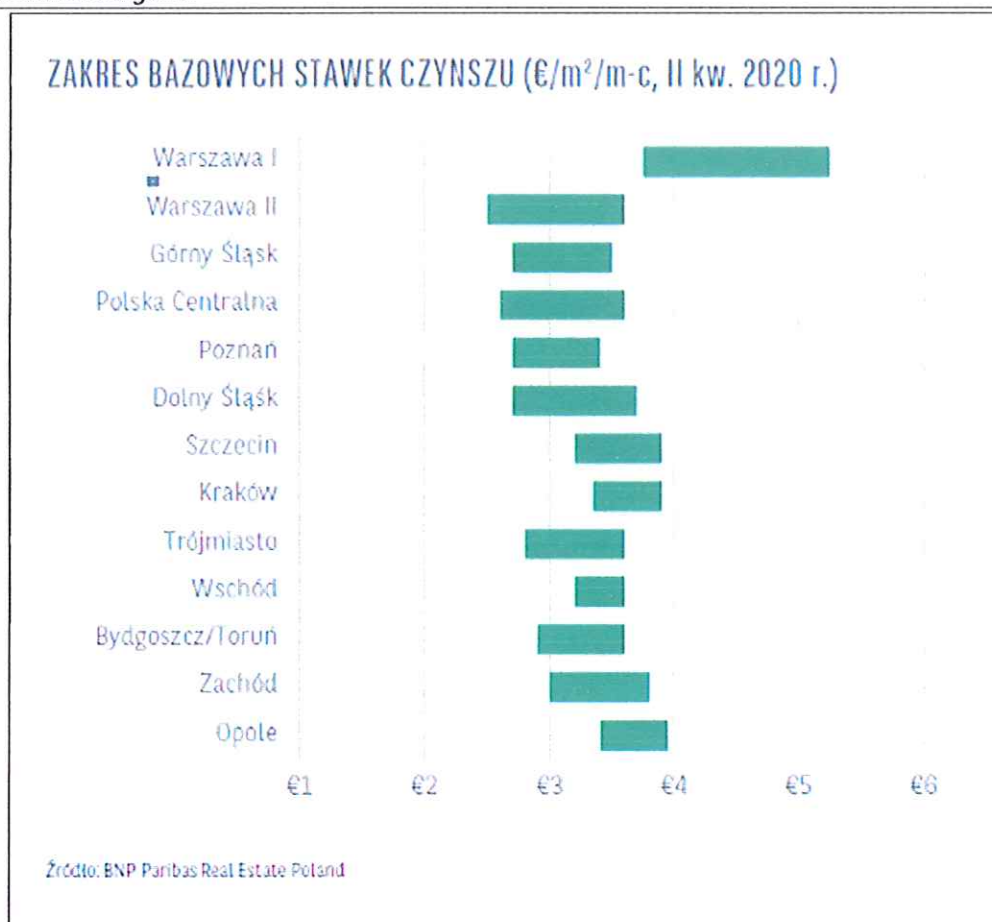
Przez kilka kwartałów wskaźnik pustostanów powoli, acz systematycznie rósł do 7,8% na koniec marca 2020 r. Na koniec II kw. br. jego poziom spadł do 7%. Natomiast porównując z analogicznym okresem 2019 r., w ciągu dwunastu miesięcy przyrósł on o 1,8 p. proc. Jednak mając na uwadze rekordowo wysoki poziom nowej podaży w ostatnich latach, udział dostępnej powierzchni wciąż pozostaje na relatywnie niskim poziomie. Dużą w tym zasługą popularności projektów typu BTS oraz specyfiki sektora magazynowego, w którym budynki w momencie oddania do użytku bądź niedługo po otwarciu są już często w

całości wypełnione najemcami. Niemniej poziom wynajęcia projektów w budowie (82,4%) jest obecnie niższy niż w poprzednich latach (w 2018 r. osiągał nawet 80%). Na koniec I poł. 2020 r. najwyższe wskaźniki wakatów odnotowano w strefach Warszawa I (region z wysokim udziałem starszych magazynów) i Bydgoszcz/Toruń (znacznym wolumenem nowej podaży w stosunku do wielkości rynku). Natomiast strefy Wschód i Zachód, zdominowane przez obiekty typu BTS, w zasadzie nie oferują dostępnej powierzchni.

### WARUNKI NAJMU

Przez ostatnie dwa lata, w efekcie wzrostu kosztów pracy i materiałów budowlanych oraz wysokiego popytu na powierzchnie magazynowe, dominował trend powolnego wzrostu bazowych stawek czynszu. Jednocześnie wysoka podaż nowej powierzchni i silna konkurencja skłaniały właścicieli obiektów do oferowania najemcom atrakcyjnych zachęt czynszowych, w ten sposób redukując stawki efektywne. Pomimo obecnego kryzysu, wartość popytu brutto (nie uwzględniając umów krótkoterminowych - do 12 miesięcy) w I poł. br. (2,4 mln m kw.) była najwyższym wynikiem w historii rynku powierzchni magazynowo - przemysłowych. Dodatkowo, w okresie styczeń - czerwiec br. zarejestrowano wolumen umów krótkoterminowych zbliżony wielkością do rezultatu całego 2019 r. Kolejne kwartały mogą jednak przynieść spowolnienie. Z jednej strony operatorzy e-commerce, dystrybutorzy artykułów spożywczych czy środków higieny i ochrony zdrowia zgłaszali wzmożony popyt na powierzchnię, z drugiej jednak wiele branż doświadcza spadku produkcji i zbytu towarów, stąd ich zapotrzebowanie na powierzchnię może się zmniejszyć.





### Analiza cen transakcyjnych

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów komercyjnych, także obserwowano ruch na rynku pod względem popytu i podaży. W wyniku analizy rynku nieruchomości na terenie miasta Poznania odnotowano kilka transakcji dotyczących nieruchomości podobnych do przedmiotowej.

Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe dotyczące obiektów komercyjnych, zdarzają się sporadycznie, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno - użytkowych. Ceny takich nieruchomości kształtują się na bardzo różnym poziomie, który zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość. W wyniku badania odpisów Aktów Notarialnych odnotowano zaledwie kilka transakcji dotyczących nieruchomości komercyjnych, jednak żadna z nich nie była wystarczająco opisana. Odnotowane transakcje dotyczą głównie nieruchomości biurowych i magazynowych ale zdecydowanie mniejszych powierzchniowo od przedmiotowej nieruchomości i zastosowanie podejścia porównawczego w tym konkretnym przypadku byłoby niemiarodajne.

Poniżej przedstawiono odnotowane transakcje odnośnie nieruchomości magazynowo – produkcyjno – biurowych:

Tabela 3

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa budynku [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Opis
18.06.2019	Poznań	Karpia	15 274	5 318.40	14 760 000	magazynowa, hala produkcyjna/przemysłowa
17.06.2019	Poznań	Starołęcka	3 216	954.40	2 367 750	warsztat, biurowy/administracyjny, warsztat, magazynowy
14.03.2019	Poznań	Czochralskiego	30 290	2 902.00	5 904 000	magazyn
10.02.2020	Poznań	Gołężycka	5 734	1 116.00	2 200 000	hala magazynowa
10.01.2020	Poznań	Zakopiańska	4 888	1117,6	1 599 000	biurowy/administracyjny, magazynowy, biurowy/administracyjny, magazynowy
27.12.2018	Poznań	Drewnowskiego	50 464	-	6 677 790	zabudowa przemysłowa
22.12.2020	Sady	Logistyczna	4 214	pz 484	6 341 463	obiekt magazynowo - biurowy
16.11.2020	Wysogotowo	Serdeczna	16 867	4 230.00	17 530 000	zabudowa biurowo - magazynowa
08.01.2020	Wysogotowo	Bukowa	11 681	3 798.00	10 608 000	zakład produkcyjny
13.10.2020	Jasin	Poznańska	8 338	pz 159+1502+27+8+15+20	3 923 700	zabudowa biurowo - magazynowa - produkcyjna
18.04.2019	Janikowo	Gnieźnieńska	16 224	pz 8+12+536+1208+118+25+17+175+191+29+57+156	3 102 060	zakład produkcyjny
31.08.2020	Komorniki	Kolumba	15 996	6 612.00	12 750 000	zakład produkcyjny
17.07.2020	Dąbrowa	Bukowa	9 040	831.00	2 950 000	zabudowa biurowo - magazynowa
29.06.2020	Niepruszewo	Modrzewiowa	19 848	pz 311+1065	3 550 000	warsztat samochodowy
27.02.2020	Batorowo	Batorowska	8 640	3 763.90	13 087 200	magazyn
31.07.2019	Swadzim	Wschodnia	1 661	670.65	2 657 000	budynek magazynowo - biurowy
25.03.2020	Główna	Partnerska	3 500	pz 1024	3 700 000	budynek magazynowo - biurowy
27.12.2019	Batorowo	Batorego	4 707	pz 1175	3 198 000	zakład produkcyjny
10.01.2020	Komorniki	Towarowa	5 816	1 402.70	5 080 000	zakład produkcyjny
05.11.2019	Bogucin	Gnieźnieńska	20 085	4 984.20	13 699 125	budynek magazynowo - biurowy
21.10.2019	Bytkowo	Obornicka	6 204	1 729.77	2 642 276	budynek magazynowo - biurowy
11.10.2019	Koninko	Drukarska	19 950	pz 66+392+187+1220+665+354+19+24+137+12+37	6 566 369	zakład produkcyjny
01.10.2019	Jasin	Łowęcińska	19 009	pz 1048+6075	11 000 000	zakład produkcyjny

Z uwagi, że do wyceny nie można było zastosować podejścia porównawczego do wyceny pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny zastosowano podejście dochodowe. W tym celu dokonano analizy stawek czynszu najmu powierzchni komercyjnych w Poznaniu oraz na rynkach równoległych.

### **Stawki czynszów**

Podczas analizy rynku stwierdzono, że na rynku lokalnym odnotowano umów dotyczących obiektów podobnych do wycenianego, które są przedmiotem najmu.

Czynsze nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym zależą od takich czynników jak:

- stan techniczny budynku
- lokalizacja względem węzłów komunikacyjnych
- standard wyposażenia
- ilość miejsc parkingowych (możliwość parkowania)
- wielkość powierzchni użytkowej
- zaplecze magazynowe.

W trakcie analizy zarejestrowanych zawartych umów wynajmu oraz po konsultacjach z zarządcami i pośrednikami nieruchomości, stwierdzono wystarczającą do analizy podaż, w szczególności w segmencie powierzchni o przeznaczeniu produkcyjno – magazynowym i biurowym.

Przeprowadzając badanie poziomu czynszów na analizowanym obszarze wzięto pod uwagę obszar woj. wielkopolskiego.

Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych, nie za dobrze wyeksponowanych od strony ulicy dojazdowej, z ograniczoną możliwością parkowania. Czym nowszy budynek, większy stopień usługowo-handlowego charakteru otoczenia, mniejsza powierzchnia wynajmowanej powierzchni, lepszy dojazd, możliwość parkowania i ekspozycja nieruchomości, tym stawka za wynajem jest wyższa. Najbardziej atrakcyjne nieruchomości charakteryzuje: wysoki standard użytkowy (wysoka jakość elementów wykończeniowych) oraz świetna lokalizacja - w centralnych części miasta lub głównych ulicach.

W przypadku powierzchni magazynowo – produkcyjnych o niskim standardzie, w mniej atrakcyjnych lokalizacjach dostępne są one w cenach 10-15 zł/m<sup>2</sup>. Natomiast stawki za powierzchnie magazynowo – produkcyjne na analizowanym obszarze kształtują się od 10 zł do 25 zł/m<sup>2</sup> i są ściśle związane ze standardem budynku oraz położeniem. Stawki najniższe 10-15 zł/m<sup>2</sup> spotkać można w obiektach o słabym i średnim stanie technicznym położonych z dala od głównych dróg w otoczeniu sąsiedztwa terenów niezagospodarowanych lub w złym stanie technicznym, stawki na tym poziomie obowiązują również w przypadku najmu powierzchni przekraczających 5 000 m<sup>2</sup>. Bardzo istotnym czynnikiem jest położenie w rejonach głównych szlaków komunikacyjnych. W związku z powyższym wyższe stawki czynszów za wynajem powierzchni magazynowych można spotkać nie tylko w lokalizacjach bliższych centrum Poznani ale również poza miastem, z dobrą infrastrukturą logistyczną, z możliwością szybkiego wjazdu na główne

drogi krajowe lub drogi nowobudowane. Stawki najmu powierzchni typowo produkcyjnych kształtują się na wyższym poziomie niż stawki za typowe magazyny.

W przypadku powierzchni biurowych stawka czynszu uzależniona jest głównie od metrażu nieruchomości, możliwości adaptacyjnych, standardu wykończenia czy usytuowania w budynku. Najniższe ceny najmu osiągają pomieszczenia biurowe zaadaptowane w magazynach i halach produkcyjnych o słabym standardzie oraz słabej ekspozycji. Ceny najmu tego typu powierzchni biurowych oscylują w przedziale od 25 zł do 60 zł. Lokale użytkowe położone w budynkach biurowych w zależności od standardu wykończenia oraz położenia na kondygnacji osiągają najwyższe ceny najmu. Zawierają się w przedziale od 30 zł/m<sup>2</sup> do 60 zł/m<sup>2</sup>. Stawki najmu powierzchni biurowych w budynkach znajdujących się na terenach przemysłowych o średnim stanie technicznym oscylują w granicach 25 – 35 zł.

Poniżej przedstawiono przykładowe stawki transakcyjne za wynajem powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie obejmującym obszar województwa wielkopolskiego oraz rynki równoległe:

Tabela 4



Położenie	Funkcja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka miesięczna (za m <sup>2</sup> )
Plewiska	biuro	250,00	35,00
Przeźmierowo	biuro	580,00	34,48
Skórzewo	biuro	420,00	30,00
Suchy Las	biuro	130,00	34,23
Suchy Las	biuro	485,00	34,02
Przeźmierowo	biuro	112,00	36,00
Przeźmierowo	biuro	80,00	37,00
Skórzewo, ul. Malwowa	Biuro	240,00	34,00
Jasin, gm. Swarzędz	biuro	228,00	29,00
Dąbrowa, gm. Dopiewo	biuro	220,00	22,00
Swarzędz	biuro	753,00	30,00
Września, ul. Objazdowa	magazyn	204,00	22,06
Ostrów Wielkopolski	magazynowo - usługowa	1877,80	28,54
Kalisz, ul. Powstańców Wielkopolskich	magazynowa	5000,00	4-5 EUR
Luboń, ul. Źródłana	magazyn	354,88	31,90
Sierosław	magazyn	1050,00	19,52
Kościan, ul. Poznańska	magazyn	400,00	16,25
Sierosław	magazyn	1180,00	18,64
Suchy Las	magazyn	478,00	18,00
Wysogotowo	magazyn	880,00	17,98
Suchy Las	magazyn	445,00	22,47



Komorniki	magazyn	1175,00	22,29
Przeźmierowo	magazyn	210,00	25,00
Buk	magazyn	3 103,00	20,00
Wysogotowo	magazyn	463,00	21,60
Suchy Las	magazyn	850,00	22,00
Śrem	magazyn	1700	10,00
Konin, ul. Przemysłowa	magazyn	400	10,00
Suchy Las	produkcja - magazyn	600,00	20,00
<b>Poznań</b>			
23 Lutego	biuro	34,88	36,23
Chlebowa	biuro	2 700,00	32,00
Dąbrowskiego	biuro	138,00	49,50
Ostrowska	biuro	184,60	32,00
	magazyn	399,52	13,00
Dąbrowskiego	biuro	147,89	33,40
Dąbrowskiego	biuro	638,00	35,00
Garbary	biuro	133,88	40,46
Dziadoszańska	biuro	25,00	36,00
Dziadoszańska	biuro	432,00	33,86
Piekary	biuro	89,60	40,00
Jasielska	biuro	343,41	38,51
Wojkowa`	biuro	1351,80	46,44
Dziadoszańska	biuro	583,70	56,98
Gronowa	biuro	330,50	42,50
Dziadoszańska	biuro	24,00	40,00
Jasielska	biuro	240,00	35,00
Przemysłowa	biuro	313,00	53,50
Maya	magazyn	245,50	16,70
Dąbrowskiego	magazyn	273,00	15,40
Dziadoszańska	magazyn	290,00	14,41
Dziadoszańska	magazyn	110,00	14,41
Dziadoszańska	produkcja	100,00	16,00
Dziadoszańska	produkcja z zapleczem	440,00	16,23
Dziadoszańska	magazyn	360,00	17,00
Czochralskiego	magazynowa	290	14,41
Czochralskiego	magazynowa	440	16,23
Czochralskiego	magazynowa	360	17,00
Lutycka	magazynowa	1200	15,80
Nieszawska	produkcyjno- magazynowa	1770	15,00

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni komercyjnych z popularnych portali ogłoszeniowych z analizowanego obszaru:

Tabela 4

			Poznań, Nowe Miasto, Żegrze, Unii Lubelskiej	www.otodom.pl
<p>Do wynajęcia - bezpośrednio tel 788 118 368 magazyn o powierzchni 8000 m2 w Poznaniu z dogodnym dojazdem do S11. Powierzchnia open spice z biurami przynależnymi do magazynu, węzły sanitarne, Swobodny dojazd dla tirów, rampy, Wysokość magazynu do lamp 3,9 m, do sufitu 7,5 m. Bramy szerokość 4,3 m, wysokość 4 m oraz 3x brama od strony ekspedycji - szerokość 3 m, wysokość 2,7 m posadzka niepylna, teren utwardzony, chroniony, recepcja. Magazyn przygotowany siłowo również pod produkcję. <b>Czynsz najmu: 16 zł/m<sup>2</sup> netto</b></p>				
			Poznań, Nowe Miasto, Żegrze	www.morizon.pl
<p>Do wynajęcia klimatyzowany lokal biurowy o powierzchni 49,64 m2 znajdujący się w doskonałej lokalizacji. Lokal idealnie nadaje się na działalność biurową. Mieści się na pierwszym piętrze biurowca wykończonego w wyższym standardzie. Składa się z pokoju oraz własnej kuchni. Całkowity koszt najmu 2233,8 zł netto wraz z mediami W cenie najmu 1 miejsce parkingowe. <b>Miesięczny czynsz najmu: 45,- PLN/m<sup>2</sup> + VAT + koszty eksploatacji</b></p>				

#### **Do wyceny przyjęto następujące dane i założenia:**

Biorąc pod uwagę atrybuty pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny, zlokalizowanej w strefie usługowo - magazynowo - przemysłowej, w wyniku analizy ustalono poziom czynszu za wynajem powierzchni budynków:

- dla powierzchni biurowo – socjalnej w Budynku nr 1 na poziomie 22 zł/m<sup>2</sup>;
- dla powierzchni magazynowej w Budynku nr 2 na poziomie 10 zł/m<sup>2</sup>.

Stawki najmu są uzasadnione, gdyż budynki są wykończone w średnim standardzie. Powyższe stawki uwzględniają również dostępność do głównych ulic oraz wystarczającą ilość miejsc postojowych na wycenianej nieruchomości, jak i możliwość prowadzenia zróżnicowanej działalności w przedmiocie wyceny.

#### **Pustostany**

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych
- lokalizację wycenianej nieruchomości,

przyjęto **wskaźnik obłożenia** na poziomie 92,70%.

Przeciętna długość zawieranych umów na rynku powierzchni komercyjnych o charakterze dualnym o standardzie i atrybutach zbliżonych do przedmiotu wyceny kształtuje się na poziomie 4 lat.

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około dwóch do trzech (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. Prowizja firmy za znalezienie nowego kontrahenta wynosi wówczas 1-2 miesięczny czynsz.

Informacje uzyskane od zarządców, dotyczące kosztów eksploatacji obiektów wskazują na fakt, iż w większości przypadków koszty remontów i napraw bieżących, utrzymanie pustostanów oscylują wokół 4 % efektywnego dochodu operacyjnego brutto, natomiast koszty zarządu oscylują na poziomie 2 % EDB.

Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej ustalono, iż oprócz kosztów remontów i napraw bieżących (w tym utrzymania pustostanów), kosztami ponoszonymi przez właściciela nieruchomości są koszty podatku od nieruchomości, koszty ubezpieczenia obiektu oraz koszt monitoringu i ochrony (zależny od obiektu).

#### **Lokalny rynek nieruchomości niezabudowanych**

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę inwestycją na terenie miasta i powiatu poznańskiego jest dosyć dobrze rozwinięty.

W wyniku analizy zauważono, iż nieruchomości położone bezpośrednio przy głównych ciągach komunikacyjnych, łatwo dostępne, osiągają najwyższe ceny transakcyjne, im dalej, gorsza lokalizacja tym ceny niższe. Duży wpływ na ceny gruntów ma ich przeznaczenie – funkcja podstawowa, dominująca oraz ograniczenia wynikające z ustaleń planu miejscowego. Wpływ na ceny transakcyjne ma również możliwość zagospodarowania terenu, otoczenie i sąsiedztwo, wielkość powierzchni gruntu, prawo do gruntu i kształt działki.

Zaobserwowano, że w okresie od lutego 2019 roku do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych na analizowanym obszarze kształtowały się na poziomie od ok. 140 do ok. 265 zł/m<sup>2</sup> powierzchni gruntu działki niezabudowanej. Na podstawie analizy rynku określono, iż aktualnie ceny nieruchomości niezabudowanych są na stałym poziomie i nie wykazują tendencji wzrostowej. Przyjęto trend czasowy 0%.

Zestawienie transakcji przyjętych do analizy:

Tabela 5

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> gruntu [zł]
29.07.2019	Poznań	Gołęzycka	9 192	2 150 000	233.90
11.07.2019	Poznań	Janikowska	4 798	1 002 110	208.86
30.08.2019	Poznań	Lange	5 131	923 580	180.00
14.08.2019	Poznań	Pokrzywno	6 960	1 044 000	150.00
10.09.2019	Poznań	Wybieg	7 583	1 251 360	165.02
20.12.2019	Poznań	Sycowska	8 080	1 150 000	142.33
11.10.2019	Poznań	Krzywoustego	9 025	2 100 000	232.69
10.12.2019	Poznań	Grunwaldzka	9 800	2 500 000	255.10
04.06.2020	Sady	Logistyczna	9 502	2 171 207	228.50
05.02.2020	Wysogotowo	Batorowska	10 000	2 657 000	265.70
31.07.2020	Dąbrówka	Poznańska	12 785	2 557 000	200.00
28.08.2020	Bogucin	Gnieźnieńska	25 136	3 770 400	150.00
10.12.2019	Wysogotowo	Batorowska	11 982	2 300 000	191.95
17.01.2020	Wysogotowo	Owsiana	5 854	1 126 829	192.49

## 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji komercyjnej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, jest funkcja komercyjna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiekt komercyjny.

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012 wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkowa kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa pozwala odzwierciedlić wartość zabezpieczenia kredytu z punktu widzenia Kredytodawcy i uwzględnia możliwość zbycia nieruchomości w przypadku konieczności egzekucji należności.

Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000.) art.151.1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - a także Standardy Zawodowe KSWP I KSWs, dały podstawę do zastosowania podejścia dochodowego, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto do określenia wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny. Wartość rynkową drugiej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny określono w podejściu porównawczym.

Wartość odtworzeniową określono wykorzystując podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową.

Do obliczenia wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto**, tzn. wartość dochodową określono w oparciu o możliwy do uzyskania dochód wynajmu powierzchni. Stopę kapitalizacji oszacowano w modelu addytywnym w oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Tak więc wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym obejmuje wartość praw do gruntu wraz z jego częściami składowymi. Stawki rynkowe za wynajem powierzchni komercyjnych przyjęto na podstawie analizy rynku lokalnego i informacji o stawkach ofertowych oraz stawkach z obowiązujących umów, przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości wycenianej.

Decydując się na przyjęcie opisanej powyżej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym, a także zgodność z funkcją wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Proces szacowania polega na wykorzystaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej netto, w wyniku którego otrzymano wartość rynkową całej nieruchomości.

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

- nieruchomość wykorzystywana będzie **komercyjnie**, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane pomieszczenia,

Zgodnie z procedurą szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:

- określenie powierzchni użytkowej zabudowy
- określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia)
- obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto nieruchomości (PDB)
- obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto nieruchomości

Do określenia wartości rynkowej praw do gruntu zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.

- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wartość **odtworzeniową** przedmiotowej nieruchomości określono, stosując **podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową.**

Wartość odtworzeniowa określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Za wartość gruntu przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach. Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego) i funkcjonalnego (użytkowego).

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

### 9.1. Określenie wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny

Do określenia wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto.

W celu określenia wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny przyjęto, iż dochód będzie generować wynajmowanie powierzchni **424,87 m<sup>2</sup>**, na którą składają się powierzchnie biurowe oraz magazynowe.

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Dostępne informacje dotyczące obowiązujących umów najmu powierzchni użytkowych na lokalnym rynku.

□ Oferty najmu powierzchni użytkowych złożone u lokalnych pośredników i w agencjach ogólnokrajowych bazujących na portalach internetowych, analiza zawartych umów najmu. Wynikiem przeprowadzonej analizy rynku zamieszczonej w punkcie 7 tego operatu są następujące wnioski.

Biorąc pod uwagę atrybuty pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny, zlokalizowanej w strefie usługowo - magazynowo - przemysłowej, w wyniku analizy ustalono poziom czynszu za wynajem powierzchni budynków:

- dla powierzchni biurowo – socjalnej w Budynku nr 1 na poziomie 22 zł/m<sup>2</sup>;
- dla powierzchni magazynowej w Budynku nr 2 na poziomie 10 zł/m<sup>2</sup>.

Stawki najmu są uzasadnione, gdyż budynki są wykończone w średnim standardzie. Powyższe stawki uwzględniają również dostępność do głównych ulic oraz wystarczającą ilość miejsc postojowych na wycenianej nieruchomości, jak i możliwość prowadzenia zróżnicowanej działalności w przedmiocie wyceny.

### **Obliczenie wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny**

Decydując się na przyjęcie opisanych w punkcie 8 metod wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia :

- nieruchomość wykorzystywana będzie komercyjnie, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane powierzchnie,
- przyjęto możliwość wynajęcia powierzchni w budynku kilku najemcom.

Zgodnie z procedurą szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:

- określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia) zależnie od funkcji powierzchni
- obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto z nieruchomości (PDB)
- obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto z nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto z nieruchomości

### **Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości**

Na podstawie przyjętych stawek czynszów oszacowano potencjalny roczny dochód brutto dla pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny.

Obliczenie potencjalnego dochodu brutto (PDB / rok):



Tabela 6

Nr bud.	Funkcja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka czynszu [zł]	PDB/mieś [zł]	PDB/rok [zł]
1	Biurowo - socjalna	207.17	22.00	4 557.74	54 692.88
2	Magazynowa	217.70	10.00	2 177.00	26 124.00
<b>SUMA</b>		<b>424.87</b>		<b>6 734.74</b>	<b>80 816.88</b>

Przyjmując określone na podstawie analizy rynku wskaźniki obłożenia dla poszczególnych grup funkcyjnych powierzchni budynków określono roczny Efektywny Dochód Brutto.

Obliczenie **efektywnego** dochodu brutto (EDB / rok):

Tabela 7

Nr bud.	Funkcja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka czynszu [zł]	PDB/mieś [zł]	PDB/rok [zł]	Wskaźnik obłożenia	EDB/rok [zł]
1	Biurowo - socjalna	207.17	22.00	4 557.74	54 692.88	92.7%	50 700.30
2	Magazynowa	217.70	10.00	2 177.00	26 124.00	92.7%	24 216.95
<b>SUMA</b>		<b>424.87</b>		<b>6 734.74</b>	<b>80 816.88</b>		<b>74 917.25</b>

### Oszacowanie stopy kapitalizacji

Na podstawie analizy informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania w nieruchomości podobne oszacowano stopę kapitalizacji.

$Wk = 1/R$ , gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$$R = r_b + r_r + r_o$$

$r_b$  – stopa bazowa – realna stopa określona na podstawie średniego oprocentowania bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym skorygowana o stopę inflacji.

$r_r$  – ryzyko rynkowe (związane z gospodarką kraju i świata)

$r_o$  – premia ryzyka operacyjnego

Realną stopę procentową określono wykorzystując **równanie Fishera**, który jako pierwszy swoim wzorem rozróżnił nominalną i realną stopę procentową.

$$r_b = (1 + i)/(1 + \text{inflacja}) - 1$$

gdzie:

$r_b$  – realna stopa procentowa,

$i$  – nominalna stopa procentowa.

Tabela 8

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko (rynkowe i operacyjne) dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do rynku nieruchomości podobnych oraz najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
1,70 %	2,40 %	-0,68 %	5,10 %	4,80 %
<b>Stopa kapitalizacji</b>				<b>9,22 %</b>
<b>Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń</b>				<b>9,22 %</b>

Wysokość oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych ustalono na podstawie Listu Emisyjnego nr 5/2021 Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 22 stycznia 2021 r. w sprawie emisji emerytalnych dziesięcioletnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej, o nazwie skróconej EDO0231. Stopa procentowa wynosi 1,70 % w skali roku w pierwszym okresie odsetkowym. Stopę inflacji określono na podstawie danych NBP, w grudniu 2020 r. wyniosła ona: 2,40 %.

Określona powyżej wysokość stopy odzwierciedla zarówno ryzyko inwestowania w tego typu nieruchomości, spodziewaną inflację jak i wysokość oprocentowania bezpiecznych obligacji skarbowych, potwierdzają badania firm consultingowych oraz pośrednictwa sprzedaży i wynajmu.

**Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z utrzymaniem pierwszej hipotecznie wydzielonej części przedmiotu wyceny**

Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją budynków oraz informacji od zarządców nieruchomości określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem pierwszej hipotecznie wydzielonej części przedmiotu wyceny:

Tabela 9

<b>Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją budynku pozostających po stronie właściciela</b>			
<b>Wyszczególnienie</b>			
<b>Podatek od nieruchomości</b>			
	<b>pow. w mkw</b>	<b>stawka w zł/mkw/miesiąc</b>	<b>za rok</b>
grunt	3 000.00	0.99	2 970.00 zł
budynki	424.87	24.84	10 553.77 zł
Budowle*			800.00 zł
<b>Razem</b>			<b>14 323.77 zł</b>
Opłata z tytułu u.w.**			23 850.00 zł
Ubezpieczenie			500.00 zł
Koszty zarządu (2 % e.d.b.)			1 498.34 zł

Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pu- stostanów (4 % e.d.b.)	2 996.69 zł
<b>SUMA</b>	<b>43 168.81 zł</b>

\*Przyjęto na podstawie określonej wartości odtworzeniowej budowli.

\*\*Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego oraz zgromadzonych transakcji dotyczących sprzedaży gruntów niezabudowanych z analizowanego obszaru (Tabela 5) określono jednostkową wartość rynkową prawa własności gruntu stanowiącego pierwszą hipotetycznie wydzieloną część przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny na poziomie 265 zł/m<sup>2</sup>. Wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu określono przy wykorzystaniu wzoru:

$$O_{u.w.} = W_{gp.w.} * S_{u.w.}$$

gdzie:

$O_{u.w.}$  – wartość opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,

$W_{gp.w.}$  – wartość prawa własności gruntu,

$S_{u.w.}$  – stawka rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste.

$$O_{u.w.} = (3\ 000\ m^2 \times 265\ zł/m^2) \times 0,03 = 23\ 850,00\ zł$$

#### Określenie wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny

W oparciu o analizę rynku i przyjęte powyżej założenia dokonano szacowania wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w podejściu dochodowym przy użyciu metody inwestycyjnej i techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku.

**Tabela 10**

<b>EDB / rok</b>	74 917.25 zł
<b>Wydatki operacyjne</b>	43 168.81 zł
<b>Dochód Operacyjny Netto (DON)</b>	31 748.44 zł
<b>Stopa kapitalizacji</b>	9.22%
<b>Wartość rynkowa</b>	<b>344 343.19 zł</b>

Przyjęto wartość rynkową pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu:  $W_{N1} = 344\ 000\ zł$ .

Słownie: trzysta czterdzieści cztery tysiące złotych.

#### 9.2. Określenie wartości rynkowej drugiej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których

uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na różnicowanie cen 1 m<sup>2</sup> pow. gruntu:

- Lokalizacja ogólna,
- Rodzaj prawa do gruntu,
- Utrudnienia w zagospodarowaniu terenu,
- Powierzchnia działki.

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono poniżej:

Tabela 11

L p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Położenie w śródmiejskiej części miasta lub w pośredniej z bardzo dobrym dostępem do głównych arterii.
		Średnio korzystna	Położenie w peryferyjnej części miasta, z dobrym dostępem do głównych arterii.
		Niekorzystna	Położenie poza obszarem miasta Poznania.
2	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystny	Znacząca przewaga prawa własności do gruntu.
		Niekorzystny	Znacząca przewaga prawa użytkowania wieczystego do gruntu.
3	Utrudnienia w zagospodarowaniu terenu	Brak	Brak utrudnień w zagospodarowaniu przedmiotu wyceny.
		Częściowe	Występują częściowe utrudnienia w zagospodarowaniu przedmiotu wyceny wynikające m.in. z kształtu terenu, przeznaczenia w dokumentach planistycznych, itp.
		Znaczące	Występują znaczące utrudnienia w zagospodarowaniu przedmiotu wyceny wynikające m.in. z kształtu terenu, zabudowy do rozbiórki, przeznaczenia w dokumentach planistycznych, itp.
4	Powierzchnia działki	Korzystna	Do 8 000 m <sup>2</sup>
		Średnio korzystna	Powyżej 8 000 m <sup>2</sup> do 15 000 m <sup>2</sup>
		Niekorzystna	Powyżej 15 000 m <sup>2</sup>

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości  $W_x$  znajdzie się pomiędzy  $C_{\min}$  a  $C_{\max}$ . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{\max} = 265,70 \text{ zł/m}^2; C_{\min} = 142,33 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 265,70 \text{ zł/m}^2 - 142,33 \text{ zł/m}^2 = 123,37 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech:

Tabela 12

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja ogólna	35	43.18
2	Rodzaj prawa do gruntu	10	12.34
3	Utrudnienia w zagospodarowaniu terenu	15	18.51
4	Powierzchnia działki	40	49.35
<b>Razem</b>		<b>100</b>	<b>123.37</b>

Do porównania wzięto 3 transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C i przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 13

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Miejscowość	Poznań	Poznań	Bogucin
Ulica	Gołęzycka	Krzywoustego	Gnieźnieńska
Nr ew. działki	wł.	wł.	wł.
Data transakcji	2019.07.29	2019.10.11	2020.08.28
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	9192	9025	25136
Cena 1 m <sup>2</sup> [zł]	233.90	232.69	150.00
Lokalizacja ogólna	<b>średnio korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>niekorzystna</b>
Rodzaj prawa do gruntu	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>
Utrudnienia w zagospodarowaniu terenu	<b>brak</b>	<b>częściowe</b>	<b>brak</b>
Powierzchnia działki	<b>średnio korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>niekorzystna</b>

Tabela obliczeń wartości rynkowej praw 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu niezabudowanego stanowiącego drugą hipotetycznie wydzieloną część przedmiotu wyceny:

Tabela 14

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Miejscowość	Poznań	Poznań	Poznań	Bogucin
Ulica	Zwierzchowskiego	Gołężycka	Krzywoustego	Gnieźnieńska
Nr ew. działki	-	wł.	wł.	wł.
Data transakcji		2019.07.29	2019.10.11	2020.08.28
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	18120	9192	9025	25136
Cena 1 m <sup>2</sup> [zł]		233.90	232.69	150.00
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	niekorzystna
		0.00 zł	-21.59 zł	21.59 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystny	korzystny	korzystny	korzystny
		-12.34 zł	-12.34 zł	-12.34 zł
Utrudnienia w zagospodarowaniu terenu	znaczące	brak	częściowe	brak
		-18.51 zł	-9.25 zł	-18.51 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
		-24.67 zł	-24.67 zł	0.00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-55.52 zł	-67.86 zł	-9.25 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		178.38 zł	164.83 zł	140.75 zł
<b>CENA ŚREDNIA 1 m<sup>2</sup> gruntu</b>		<b>161.32</b>		

Obliczenie wartości rynkowej praw do drugiej hipotecznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny:

$$W_{N2} = P \times W_{dm}^2 = 18\,120 \text{ m}^2 \times 161,32 \text{ zł/m}^2 = 2\,923\,118,40 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość:  $W_{N2} = 2\,923\,000 \text{ zł}$ .

Słownie: dwa miliony dziewięćset dwadzieścia trzy tysiące złotych.

### 9.3. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny

Wartość rynkową przedmiotu wyceny dla stanu na dzień wyceny ( $W_N$ ) określono jako sumę wartości rynkowej pierwszej hipotecznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny ( $W_{N1}$ ) oraz wartości rynkowej drugiej hipotecznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny ( $W_{N2}$ )

$$W_N = W_{N1} + W_{N2} = 344\,343,19 \text{ zł} + 2\,923\,118,40 \text{ zł} = 3\,267\,461,59 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość:  $W_N = 3\,267\,000 \text{ zł}$ .

Słownie: trzy miliony dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych.

#### 9.4. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_W = W_R * w_a * w_c$$

gdzie:

$W_R$  - wartość rynkowa,

$w_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$w_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

**Współczynnik atrakcyjności** oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przedmiotowa nieruchomość charakteryzuje się dobrą lokalizacją względem głównych arterii komunikacyjnych oraz korzystną wielością powierzchni użytkowej zabudowy. Na niekorzyść przedmiotu wyceny wpływają wielkość powierzchni gruntu oraz utrudnienia w jego zagospodarowaniu. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **20 %**.

**Współczynnik zachęty cenowej** spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji komercyjnej jest rynkiem średnio aktywnym. Przy średniej podaży nieruchomości na rynku lokalnym, współczynnik zachęty cenowej dla

przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **20 %**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

$w_a = 0,80$  (20% obniżenia wartości),

$w_c = 0,80$  (0% obniżenia wartości).

Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej dla stanu na dzień wyceny:

$$W_{WN} = 3\,267\,000 \text{ zł} \times 0,80 \times 0,80 = 2\,090\,880,00 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu:  $W_{WN} = 2\,091\,000 \text{ zł}$**

*Słownie: dwa miliony dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych.*

#### **9.5. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny**

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

- „kosztu odtworzenia” gruntu nieruchomości (koszt zakupu gruntu),
- wartości odtworzeniowej budynków i budowli.

#### **Określenie wartości rynkowej gruntu**

Na podstawie obliczeń przedstawionych w punkcie 9.2. określono wartość rynkową praw do gruntu stanowiącego wyceniane działki:

$$W_G = P \times W_{dm}^2 = 21\,120 \text{ m}^2 \times 161,32 \text{ zł/m}^2 = 3\,407\,078,40 \text{ zł}$$

#### **Określenie wartości odtworzeniowej budynków i budowli w stanie na dzień wyceny**

##### **Koszt odtworzenia zabudowań**

Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona.

$$K_{ODB} = P_u \cdot C_j \cdot (1 - Z)$$

$K_{ODB}$  - koszt odtworzenia budynku

$P_u$  - powierzchnia użytkowa budynku

$C_j$  - cena jednostkowa powierzchni użytkowej ( $\text{m}^2$  p. u.) budynku

$Z$  – zużycie techniczne

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom zawartym w Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, III kwartał 2020 r., wydawnictwa Bistyp. Wartość odtworzeniową zabudowań określono również na podstawie analizy własnej.

Z procesem inwestycyjnym związane są również koszty dokumentacji projektowej i nakłady na nieprzewidziane roboty budowlane, których nie można było przewidzieć na etapie projektowania, pojawiające się w trakcie prac budowlanych. Koszty te nie są uwzględniane w publikacjach dotyczących cen jednostkowych robót budowlanych. W procesie wyceny przyjęto szacunkowo, na podstawie analizy rynku i dostępnych materiałów, iż koszty dokumentacji projektowej kształtują się na poziomie 1 % - 3% wartości robót budowlanych, w zależności od technologii, rozwiązań oraz stopnia skomplikowania projektowanego obiektu. Koszt dodatkowych robót budowlanych, których nie można przewidzieć na



etapie projektu (nieuwzględniane są w biuletynach), przyjęto na poziomie 5% wartości robót budowlanych.

Wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny wynosi:

Tabela 15

Ozn. obiektu	Obiekt	Ilość jed. [m <sup>2</sup> ]	Cena jed. [zł]	Wartość [zł]	Zużycie	Wartość ze zużyciem [zł]
1	BCOI.1.008	207.17	2157.55	446 979.63	15%	379 932.69
2	BCOI.3.085	62.67	1740.68	109 088.42	25%	81 816.31
	BCOI.3.074	155.03	800.98	124 175.93	15%	105 549.54
3	BCOI.3.085	8.00	1740.68	13 925.44	40%	8 355.26
Dokumentacja i nadzór*				10 000.00		10 000.00
Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (5%)*				34 708.47		28 782.69
Zagospodarowanie terenu i budowle*				50 000.00	20%	40 000.00
<b>Łącznie budynki i budowle</b>						<b>654 436.49</b>
Wartość rynkowa praw do gruntu						3 407 078.40
<b>Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości</b>						<b>4 061 514.89</b>

\*analiza własna

**Wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi po zaokrągleniu:**

**W<sub>ON</sub> = 4 062 000 zł.**

Słownie: cztery miliony sześćdziesiąt dwa tysiące złotych.

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym i porównawczym wartość rynkowa praw do przedmiotu wyceny o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny wynosi **3 267 000 zł**, jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Określona wartość rynkowa, choć została określona w podejściu dochodowym i porównawczym odpowiada cenom jakie zostały osiągnięte za podobne obiekty zlokalizowane na analizowanym rynku. Określone stawki najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiąganym na rynku lokalnym.

Wartość odtworzeniową budynków i budowli oraz gruntu w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **4 062 000 zł**.

Przeanalizowano rynek lokalny miasta Poznania i rynki równoległe. Okres monitorowania rynku od 2018 r. do dnia wyceny.

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

---

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny w granicach określonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.5. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.
- 11.6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- 11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości, w tym dokumenty powierzchniowe.
- 11.9. Ze względu na ogłoszoną w dniu 11 marca 2020 roku przez Światową Organizację Zdrowia „globalną pandemię” wywołaną przez zachorowania na COVID-19 oraz z uwagi na nieznany przyszły wpływ jaki może mieć ta choroba na rynek nieruchomości zalecana jest regularna kontrola wartości nieruchomości.

## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

---

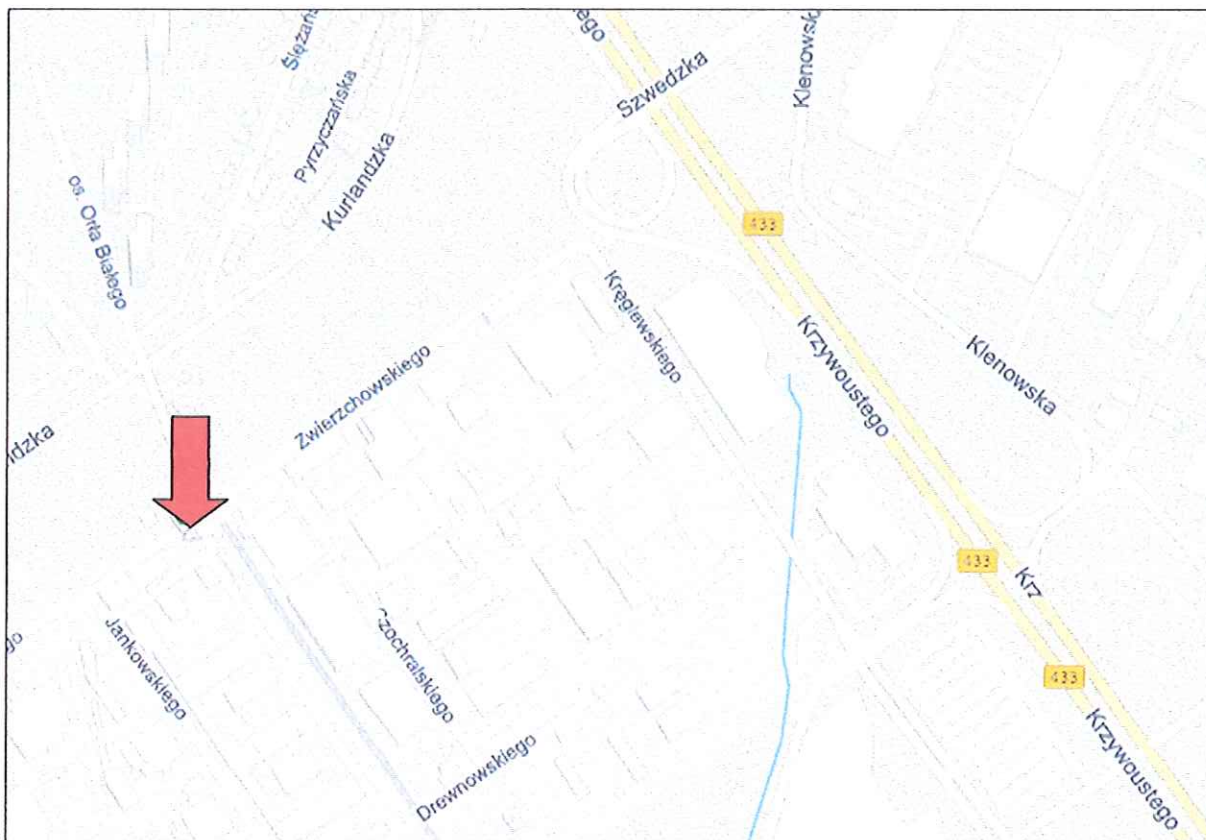
## 13. ZAŁĄCZNIKI

---

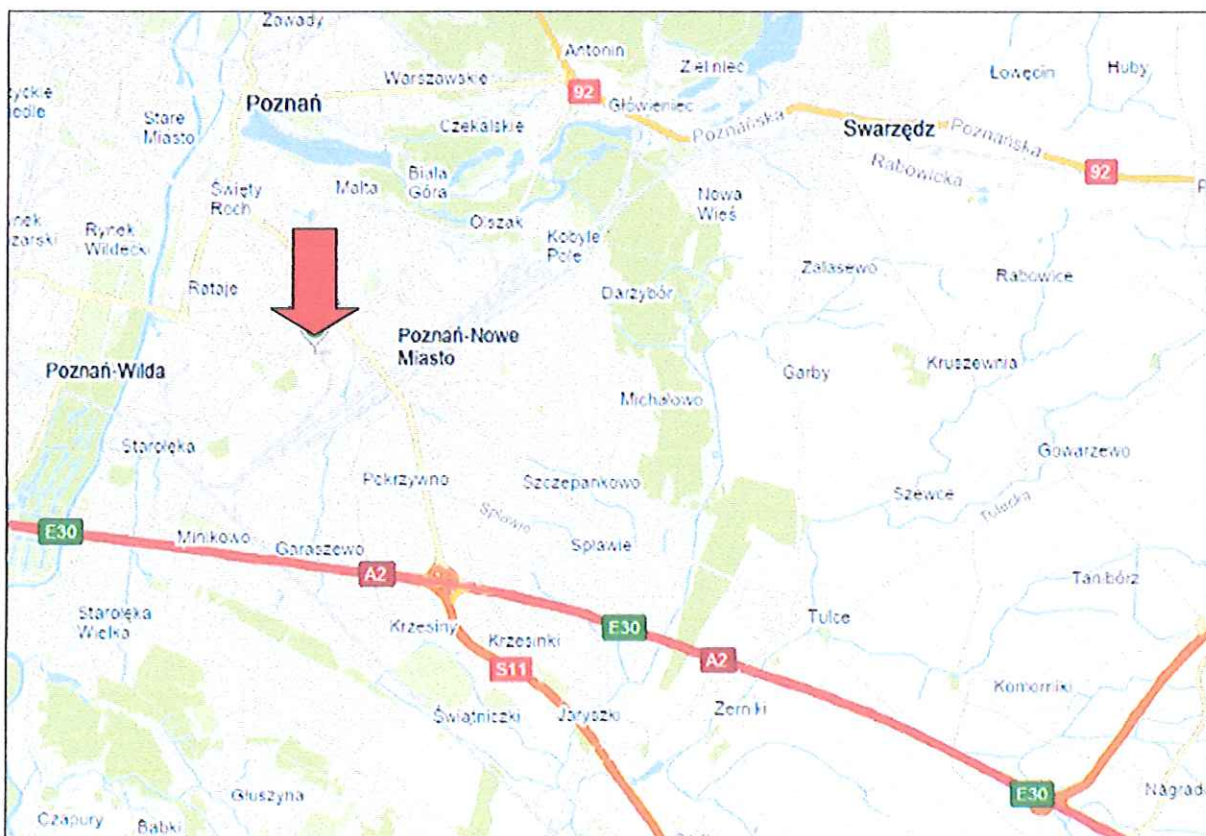
- 13.1. Mapa lokalizacyjna.
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna.
- 13.3. Protokoły z badania ksiąg wieczystych.
- 13.4. Kopie dokumentów.
- 13.5. Obszary ryzyka związanego z nieruchomością.
- 13.6. Polisa OC.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja nieruchomości na tle Poznania



Widok Budynku nr 1



Widok Budynku nr 1



Widok Budynku nr 2



Widok zagospodarowania terenu



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Widok otoczenia i sąsiedztwa





## PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej nr PO2P/00035922/4 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość.

### **Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

#### *Działka ewidencyjna*

1. Numer działki: 3/15.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.3/15.

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0204 ha

2. Numer działki: 4/18.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.4/18

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0347 ha

3. Numer działki: 11/23.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.11/23

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0227 ha

4. Numer działki: 12/7.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/7

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0055 ha

5. Numer działki: 3/2.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.3/2

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,1289 ha

6. Numer działki: 5/2.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.5/2

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,1324 ha

7. Numer działki: 1/2.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.1/2

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,1068 ha

8. Numer działki: 2/10.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26. 2/10

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0059 ha

9. Numer działki: 5/4.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.5/4

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,4439 ha

10. Numer działki: 2/14.

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Ulica: Dziadoszańska 10

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

11. Numer działki: 4/48.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.4/48

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Dr - drogi

Przyłączenie (obszar): 0,0041 ha

12. Numer działki: 12/11.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/11

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Dr - drogi

Przyłączenie (obszar): 0,0013 ha

13. Numer działki: 12/12.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/12

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Przyłączenie (obszar): 0,0296 ha

14. Numer działki: 14/21.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.14/21

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Dr - drogi

Przyłączenie (obszar): 0,0030 ha

15. Numer działki: 14/22.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.14/22

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Ulica: Stanisława Zwierzchowskiego 11

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Przyłączenie (obszar): 0,0390 ha

Obszar całej nieruchomości : 1,0955 ha.

#### *Budynki*

1. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Identyfikator budynku: 306401\_1.0006.AR\_26.12/5.1\_BUD

Identyfikator działki:

- 306401\_1.0006.AR\_26.12/12

- 306401\_1.0006.AR\_26.14/22

Liczba kondygnacji: 1,0.

Przeznaczenie budynku 109 - pozostałe budynki niemieszkalne.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) : tak

2. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Identyfikator budynku 306401\_1.0006.AR\_26.14/18.1\_BUD

Identyfikator działki

-306401\_1.0006.AR\_24.11/23

-306401\_1.0006.AR\_24.12/7

-306401\_1.0006.AR\_26.12/12

-306401\_1.0006.AR\_26.14/22

-306401\_1.0006.AR\_26.3/15

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku STANISŁAWA ZWIERSZCHOWSKIEGO 11

Liczba kondygnacji 1,0.

Przeznaczenie budynku 105 - budynki biurowe

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) : TAK

3. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Identyfikator budynku 306401\_1.0006.AR\_26.4/9.7\_BUD

Identyfikator działki Lp. 1. 306401\_1.0006.AR\_26.12/12

Liczba kondygnacji 1,0

Przeznaczenie budynku 104 - zbiorniki, silosy i budynki magazynowe

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) : TAK.

### **Dział I – Sp SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

1. Numer prawa: 1.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynki.

### **Dział II - WŁASNOŚĆ**

*Właściciele*

Numer udziału w prawie: 1.

Wielkość udziału: 1/1.

Skarb Państwa (Nazwa): Skarb Państwa.

*Użytkownicy wieczysti*

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Numer udziału w prawie: 4.

Wielkość udziału: 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS): COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496.

### **Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Brak wpisów.

**Dział IV – HIPOTEKA**

Numer hipoteki (roszczenia) : 2.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna

Suma waluta: 111285423,00 EUR

Wierzytelność i stosunek prawny:

- Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wobec spółki wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu., umowa kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku

Księga współobciążona

- Nr księgi wieczystej PO2P / 00158081 / 4

Nr hipoteki 3

- Nr księgi wieczystej PO2P / 00257742 / 0

Nr hipoteki 1

Inne informacje: Niniejsza hipoteka obciąża również nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste przez:

- Sąd Rejonowy Dla Krakowa - Podgórze w Krakowie Nr KR1P/00331269/7,
- Sąd Rejonowy Lublin - Wschód W Lublinie Z Siedzibą W Świdniku Nr LU1I/00248556/0,
- Sąd Rejonowy Dla Łodzi-Śródmieścia W Łodzi Nr LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2,
- Sąd Rejonowy W Opolu Nr OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2,
- Sąd Rejonowy W Sosnowcu Nr KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6,
- Sąd Rejonowy W Tarnowie Nr TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,
- Sąd Rejonowy W Tomaszowie Mazowieckim PT1T/00034513/5,
- Sąd Rejonowy W Olsztynie Nr OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9,
- Sąd Rejonowy W Gliwicach Nr GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3,
- Sąd Rejonowy W Stalowej Woli Nr TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8,
- Sąd Rejonowy W Zawierciu Nr Cz1z/00033483/1.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa.



## PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej nr PO2P/00158081/4 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

Typ księgi: nieruchomości gruntowa.

### **Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działka ewidencyjna*

1. Numer działki: 4/36.

Obręb ewidencyjny: Żegrze.

Położenie (województwo, miejscowość): wielkopolskie, Poznań.

Ulica: Dziadoszańska 10.

Sposób korzystania: Tk - tereny kolejowe.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): / 00123809 /.

2. Numer działki: 4/38.

Obręb ewidencyjny: Żegrze.

Położenie (województwo, miejscowość): wielkopolskie, Poznań.

Ulica: Dziadoszańska 10.

Sposób korzystania: Tk - tereny kolejowe.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): / 00123809 /.

Obszar całej nieruchomości : 0,0429 ha.

Komentarz do migracji: w łamie 4 wpisano: z mapy 26. w łamie 5 wpisano: koleje - tereny zabudowane.

### **Dział I – Sp SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

1. Numer prawa: 1.

Rodzaj prawa: prawo związane z własnością nieruchomości.

Treść prawa: ustanowiono na działkach 4/39 i 4/37 z mapy 26 kw 123809 służebność gruntową na rzecz kaźdoczesnego właściciela działek 4/38 i 4/36 z mapy 26 objętych niniejszą księgą wieczystą, polegającą na swobodnym dostępie do suwnicy przez działki 4/39 i 4/37 z kw 123809 w celu dokonania bieżących napraw i konserwacji suwnicy.

### **Dział II - WŁASNOŚĆ**

*Właściciele*

Numer udziału w prawie: 5.

Wielkość udziału: 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS): COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496.

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej:

W łamie 5 wpisano: na wniosek złożony dnia 25 września 2002 I Dz Kw 2209-11/02/XIV.

### **Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. Numer wpisu: 1.

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe.

Treść wpisu: ustanowiono na nieruchomości objętej kw 123809 nieodpłatną służebność gruntową na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę 4/41 o obszarze 0.76.12ha dla której prowadzona jest księga wieczysta kw 109950 polegająca na zezwoleniu pobudowania sprzedanej nieruchomości budynku hali produkcyjnej i to wzdłuż granicy działki 4,41 wchodzącej w skład nieruchomości oznaczonej jako kw 109950. - tu przepisano dnia 25 lipca 2001 przy złożeniu wniosku ldkw 16951-52/00.

2. Numer wpisu: 2.

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe.

Treść wpisu: ustanowiono służebność gruntową na niniejszej nieruchomości na rzecz każdoczesnego właściciela działek 4/39 i 4/37 polegającej na swobodnym dostępie do drzew i zieleni oraz płotu posadzonych na działkach 4/38 i 4/36 w celu dbania o zieleń i drzewa oraz dokonywanie bieżącej konserwacji płotu.

### **Dział IV – HIPOTEKA**

1. Numer hipoteki (roszczenia): 3.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna

Suma, waluta: 111285423,00 EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny:

Lp. 1. 1 Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wobec spółki wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu., umowa kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku.

Księga współobciążona

- PO2P / 00035922 / 4

- PO2P / 00257742 / 0

Inne informacje: Niniejsza hipoteka obciąża również nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste przez:

- Sąd Rejonowy Dla Krakowa - Podgórze W Krakowie Nr KR1P/00331269/7,

- Sąd Rejonowy Lublin - Wschód W Lublinie Z Siedzibą W Świdniku Nr LU1I/00248556/0,

- Sąd Rejonowy Dla Łodzi-Śródmieścia W Łodzi Nr LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2,

- Sąd Rejonowy W Opolu Nr OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2,

- Sąd Rejonowy W Sosnowcu Nr KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6,
- Sąd Rejonowy W Tarnowie Nr TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,
- Sąd Rejonowy W Tomaszowie Mazowieckim PT1T/00034513/5,
- Sąd Rejonowy W Olsztynie Nr OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9,
- Sąd Rejonowy W Gliwicach Nr GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3
- Sąd Rejonowy W Stalowej Woli Nr TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8,
- Sąd Rejonowy W Zawierciu Nr CZ1Z/00033483/1.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA.





## PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej nr PO2P/00257742/0 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste.

### **Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działka ewidencyjna*

1. Numer działki: 4/49.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.4/49.

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań.

Sposób korzystania: B1 – inne tereny zabudowane.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): PO2P/00035922/4, 0,9680 ha.

Obszar całej nieruchomości : 0,9680 ha.

### **Dział I – Sp SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

1. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

### **Dział II - WŁASNOŚĆ**

*Właściciele*

Numer udziału w prawie: 1.

Wielkość udziału: 1/1.

Skarb Państwa (Nazwa): Prezydent Miasta Poznania, Poznań.

*Użytkownicy wieczystości*

Numer udziału w prawie: 1.

Wielkość udziału: 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON):

COGNOR Spółka Akcyjna, Poraj, 012859760, 0000211496

### **Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. Numer wpisu: 1.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego.

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe.

Treść wpisu: Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz enea operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu polegająca na: 1/ prawie instalacji i utrzymania urządzeń elektroenergetycznych, to jest złącza kablowego i kablowych linii sn, w sposób określony na rysunku stanowiącym załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę niniejszego wpisu, 2/ prawie swobodnego dostępu do zainstalowanych urządzeń w celu dokonywania przeglądów, napraw, remon-

tów, konserwacji, usuwania awarii i innych czynności związanych z eksploatacją lub wymianą tych urządzeń

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON):  
Enea Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, Poznań,  
30045539800000.

#### **Dział IV – HIPOTEKA**

1. Numer hipoteki (roszczenia): 1.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma, waluta: 111285423,00 EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny:

- Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wobec spółki wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu., umowa kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku

Księga współobciążona:

- Nr księgi wieczystej PO2P / 00035922 / 4

- Nr księgi wieczystej PO2P / 00158081 / 4

Inne informacje: Niniejsza hipoteka obciąża również nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste przez:

- Sąd Rejonowy Dla Krakowa - Podgórze W Krakowie Nr KR1P/00331269/7,
- Sąd Rejonowy Lublin - Wschód W Lublinie Z Siedzibą W Świdniku Nr LU1I/00248556/0,
- Sąd Rejonowy Dla Łodzi-Śródmieścia W Łodzi Nr LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2,
- Sąd Rejonowy W Opolu Nr OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2,
- Sąd Rejonowy W Sosnowcu Nr KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6,
- Sąd Rejonowy W Tarnowie Nr TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,
- Sąd Rejonowy W Tomaszowie Mazowieckim PT1T/00034513/5,
- Sąd Rejonowy W Olsztynie Nr OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9,
- Sąd Rejonowy W Gliwicach Nr GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3,
- Sąd Rejonowy W Stalowej Woli Nr TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8,
- Sąd Rejonowy W Zawierciu Nr CZ1Z/00033483/1.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa, 001254524, 0000025237.



Województwo: wielkopolskie  
 Powiat: Miasto Poznań  
 Jednostka ewidencyjna: 306401\_M. Poznań  
 Obręb: Nr 0006, ZEGRZE

Prezydent Miasta Poznania  
 Nr sprawy: ZG-OUO.41020.1.13155.2020

Wypis z rejestru gruntów  
 z 18.12.2020 r.

ZARZĄD  
 MIASTA POZNAŃ  
 GEOPZ  
 60-001 Poznań, ul. Ciesława 20  
 K: 77 15 00, fax: 71 79 02 61  
 (24)

Numer jednostki rejestrowej gruntów		G57					
Identyfikator (PESEL, NIP, dowód osobisty REGON)	Właściciel/władający, adres/siedziba		Rodzaj prawa	Udział	Księga wieczysta lub inny dokument określający własność		Dokumenty określające inne prawa do działki niż własność i prawo użytkowania wieczystego
	Skarb Państwa		wl	1/1	POZP/00035922/4		
012859760	COGINOR Spółka Akcyjna, 42-360 Poraj, ul. Zielona 26		aw	1/1			
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_21.1/2					Data wyceny		
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	1k	0,1068	0,1068			
306401_1.0006.AR_21	1/2	Razem:	0,1068	0,1068			
Adres działki							
Droga publiczna		Numer drogi		Nazwa ulicy			
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj		Nazwa			
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_23.3/2					Data wyceny		
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	1k	0,1289	0,1289			
306401_1.0006.AR_23	3/2	Razem:	0,1289	0,1289			
Adres działki							
Droga publiczna		Numer drogi		Nazwa ulicy			
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj		Nazwa			
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_23.5/2					Data wyceny		
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	1k	0,1324	0,1324			
306401_1.0006.AR_23	5/2	Razem:	0,1324	0,1324			
Adres działki							

Strona 1 z 5

Droga publiczna		Numer drogi			Nazwa ulicy		
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj			Nazwa		
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu Data wyceny	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_24.11/23							
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	Bi	0,0227	0,0227			
306401_1.0006.AR_24	11/23	Razem:	0,0227	0,0227			
Adres działki		Numer drogi			Nazwa ulicy		
Droga publiczna		Rodzaj			Nazwa		
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj			Nazwa		
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu Data wyceny	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_24.12/7							
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	Bi	0,0055	0,0055			
306401_1.0006.AR_24	12/7	Razem:	0,0055	0,0055			
Adres działki		Numer drogi			Nazwa ulicy		
Droga publiczna		Rodzaj			Nazwa		
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj			Nazwa		
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu Data wyceny	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_25.5/4							
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	Ik	0,4439	0,4439			
306401_1.0006.AR_25	5/4	Razem:	0,4439	0,4439			
Adres działki		Numer drogi			Nazwa ulicy		
Droga publiczna		Rodzaj			Nazwa		
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj			Nazwa		
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu Data wyceny	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_26.12/11							
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	dr	0,0013	0,0013			
306401_1.0006.AR_26	12/11	Razem:	0,0013	0,0013			
Adres działki		Numer drogi			Nazwa ulicy		
Droga publiczna		Rodzaj			Nazwa		
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj			Nazwa		

Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu Data wyceny	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_26.12/12							
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	Bi	0,0296	0,0296			
306401_1.0006.AR_26	12/12	Razem:	0,0296	0,0296			
Adres działki							
Droga publiczna		Numer drogi		Nazwa ulicy			
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj		Nazwa			
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu Data wyceny	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_26.14/21							
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	dr	0,0030	0,0030			
306401_1.0006.AR_26	14/21	Razem:	0,0030	0,0030			
Adres działki							
Droga publiczna		Numer drogi		Nazwa ulicy			
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj		Nazwa			
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu Data wyceny	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_26.14/22							
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	Bi	0,0390	0,0390			
306401_1.0006.AR_26	14/22	Razem:	0,0390	0,0390			
Adres działki							
Poznań (306401_1), ul. Stanisława Zwierzchowskiego (3064019-0969770-54218), nr porządkowy budyńki: 11							
Droga publiczna		Numer drogi		Nazwa ulicy			
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj		Nazwa			
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu Data wyceny	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_26.2/10							
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	Tk	0,0359	0,0359			
306401_1.0006.AR_26	2/10	Razem:	0,0359	0,0359			
Adres działki							
Droga publiczna		Numer drogi		Nazwa ulicy			
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj		Nazwa			
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu Data wyceny	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_26.2/27							

Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	Tk	0,0054	0,0054			
306401_1.0006.AR_26	2/27	Razem:	0,0054	0,0054			
Adres działki							
Droga publiczna		Numer drogi		Nazwa ulicy			
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj		Nazwa			
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_26.2/28					Data wyceny		
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	Tk	0,0278	0,0278			
306401_1.0006.AR_26	2/28	Razem:	0,0278	0,0278			
Adres działki							
Droga publiczna		Numer drogi		Nazwa ulicy			
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj		Nazwa			
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_26.2/29					Data wyceny		
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	Tk	0,0897	0,0897			
306401_1.0006.AR_26	2/29	Razem:	0,0897	0,0897			
Adres działki							
Droga publiczna		Numer drogi		Nazwa ulicy			
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj		Nazwa			
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_26.3/15					Data wyceny		
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	Tk	0,0204	0,0204			
306401_1.0006.AR_26	3/15	Razem:	0,0204	0,0204			
Adres działki							
Droga publiczna		Numer drogi		Nazwa ulicy			
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj		Nazwa			
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_26.4/18					Data wyceny		
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	Tk	0,0347	0,0347			
306401_1.0006.AR_26	4/18	Razem:	0,0347	0,0347			
Adres działki							

Droga publiczna		Numer drogi			Nazwa ulicy		
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj			Nazwa		
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_26.4.48					Data wycecy		
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	dt	0,0041	0,0041			
306401_1.0006.AR_26	4/48	Razem:	0,0041	0,0041			
Adres działki		Numer drogi			Nazwa ulicy		
Droga publiczna		Rodzaj			Nazwa		
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj			Nazwa		
Łączna suma powierzchni dla wypisu:		Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych			Pole pow. działki [ha]		
		1,1011			1,1011		

Słowniec: jeden [ha] jeden zero [a] jeden jećen [m<sup>2</sup>] powierzchnia działek

Sporządził: Dawid Langner

*[Podpis]*

*[Podpis]*

Objaśnienia symboli rodzaju prawa  
wl - Własność  
uw - Użytkowanie wieczyste

Objaśnienia symboli rodzaju użytku  
Bt - Inne tereny zabudowane  
dt - Drogi  
Tk - Tereny kolejowe



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Prezydenta Miasta Poznania

18.12.2020

*[Podpis]*  
Teresa Owczarek  
Specjalista

data i podpis osoby upoważnionej do wydania wypisu

Województwo: wielkopolskie  
 Powiat: Miasto Poznań  
 Jednostka ewidencyjna: 306401\_1 M. Poznań  
 Obręb: Nr 0006, ZEGRZE

Prezydent Miasta Poznania  
 Nr sprawy: ZG-OUO.41020.1.13155.2020

Wypis z rejestru gruntów  
 z 18.12.2020 r.

GEODETA I KATASTRUMIĘSIARZ  
 G E O D E T A  
 61-855 Poznań, ul. Garmyńska 20A  
 tel. 827-15-00, fax 820-62-00  
 274

Numer jednostki rejestrowej gruntów				G601			
Identyfikator (PESEL, NIP, dowód osobisty REGON)		Właściciel/władający, adres/siedziba		Rodzaj prawa	Udział	Księga wieczysta lub inny dokument określający własność	Dokumenty określające inne prawa do działki niż własność i prawo użytkowania wieczystego
012859760		COGNOR Spółka Akcyjna, 42-360 Poraj, ul. Zielona 26		wł	1 / 1	PO2P/00158081/4	
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_26.1.36		Ba	0,0294	0,0294	Data wyceny		
Identyfikator arkusza ewidencyjnego		Numer działki	Razem:				
306401_1.0006.AR_26		4/36	0,0294				
Adres działki							
Droga publiczna		Numer drogi			Nazwa ulicy		
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj			Nazwa		
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0006.AR_26.1.38		Ba	0,0135	0,0135	Data wyceny		
Identyfikator arkusza ewidencyjnego		Numer działki	Razem:				
306401_1.0006.AR_26		4/38	0,0135				
Adres działki							
Droga publiczna		Numer drogi			Nazwa ulicy		
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj			Nazwa		



Łączna suma powierzchni dla wypisu:	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych	Pole pow. działki [ha]
	0,0129	0,0129

Słownie: zero [ha] zero cztery [a] dwa dziewięć [m2] powierzchni działek

Sporządził(a): Dawid Langner

*Dawid Langner*

Objaśnienia symboli rodzaju prawa  
wl - Własność

Objaśnienia symboli rodzaju użytku  
Ba - Tereny przemysłowe



*Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej*

*Ż up. Prezydenta Miasta Poznania*

18. 12. 2020

*Teresa Owczarek*  
Specjalista

data i podpis osoby upoważnionej do wydania wypisu

Województwo: wielkopolskie  
 Powiat: Miasto Poznań  
 Jednostka ewidencyjna: 306101\_1 M. Poznań  
 Obręb: Nr 0006, ZEGRZE

Prezydent Miasta Poznania  
 Nr sprawy: ZG-OUO.41020.L.13155.2020

Wypis z rejestru gruntów  
 z 18.12.2020 r.

SAZSAD  
 Powiat Miejski Poznań  
 GEDPOZ  
 65-000 Poznań, ul. Główna 20  
 tel. 15-499 146 413-42-44

Numer jednostki rejestrowej gruntów		G941					
Identyfikator (PESEL, NIP, dowód osobisty REGON)	Właściciel/władający, adres/siedziba		Rodzaj prawa	Udział	Księga wieczysta lub inny dokument określający własność		Dokumenty określające inne prawa do działki niż własność i prawo użytkowania wieczystego
	Skarż Państwa		wl	1/1	PO2P/00257742/0		
210653130	ZIOMREX METAL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 42-360 Poraj, ul. Zielona 26		uw	1/1			
Identyfikator działki	Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.	
306101_1.0006.AR_26.4/49							
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	B1	0,9680	0,9680			
306101_1.0006.AR_26	4/49	Razem:	0,9680	0,9680			
Adres działki							
Droga publiczna	Numer drogi		Nazwa ulicy				
Obiekt fizjograficzny	Rodzaj		Nazwa				
Łączna suma powierzchni dla wypisu:		Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych		Pole pow. działki [ha]			
		0,9680		0,9680			

Słownie : zero [ha] dziewięć sześć [a] osiem zero [m<sup>2</sup>] powierzchni działek

Sporządził(a): Dawid Langner

Objaśnienia symboli rodzaju prawa  
 wl - Własność  
 uw - Użytkowanie wieczyste

Objaśnienia symboli rodzaju użytku  
 B1 - Inne tereny zabudowane



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wypisu w księdze wieczystej

Z up. Prezydenta Miasta Poznania

Teresa Owczarek  
 Specjalista

18.12.2020

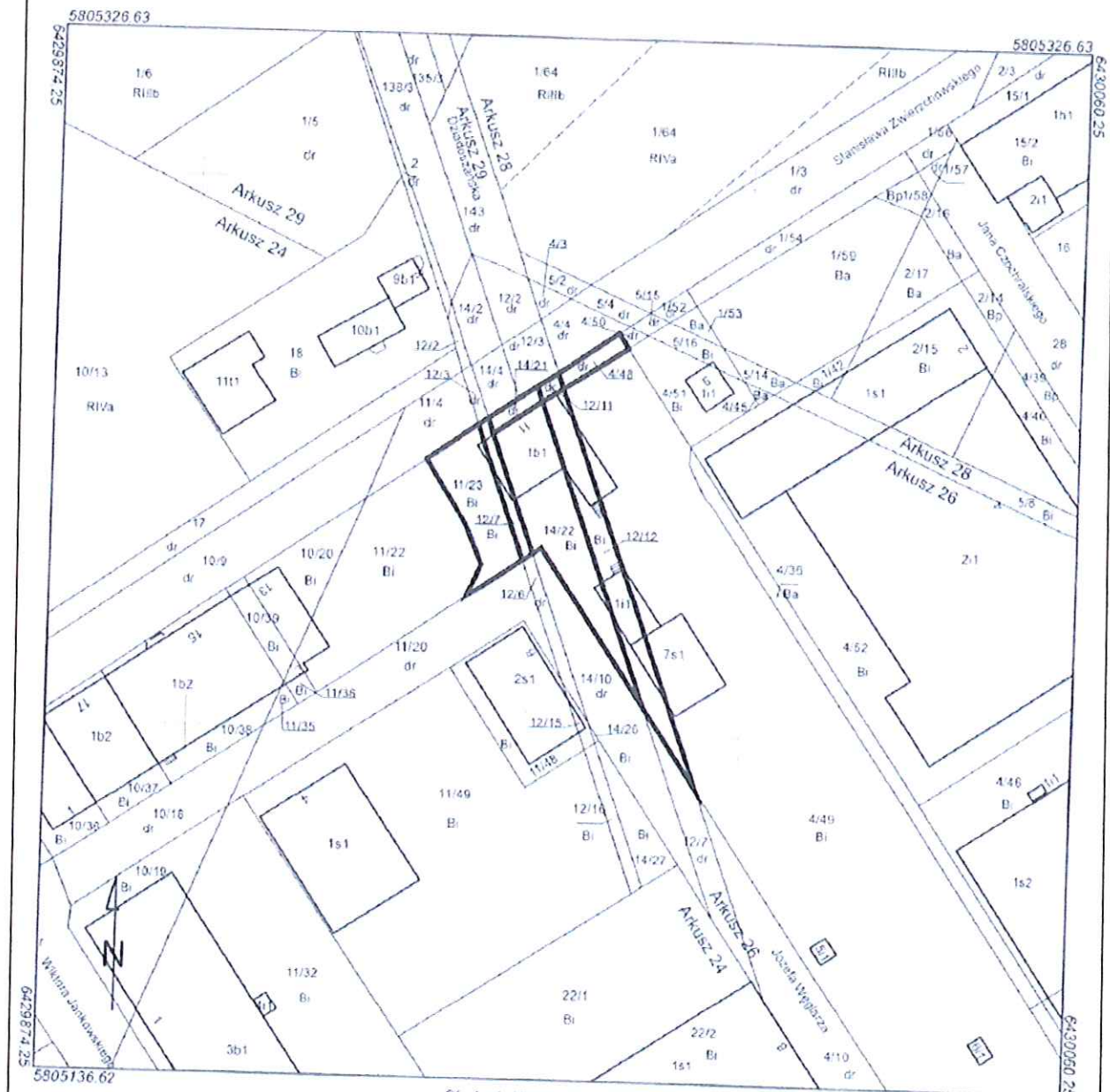
data i podpis osoby upoważnionej do wydania wypisu

Województwo: wielkopolskie  
Powiat: Miasto Poznań  
Jednostka ewidencyjna: 306401\_1 M. Poznań  
Obręb: NR 006 ZEGRZE;  
Arkusz: 26, 24

Prezydent Miasta Poznania  
Nr sprawy: ZG-OUO.41020.1.5070.2020

Wyrys z mapy ewidencyjnej  
z 04.06.2020 r.

ZARZĄD  
GOSPODARSTWA MIASTA POZNAŃ  
G E O D A Z  
ul. Zwierzchowskiego 11, Poznań 60-117  
tel. 12 61 1 10 00 fax 12 61 1 10 01



Skala 1:1000

Sporządził(a): *Borysława Robek-Skurniak*



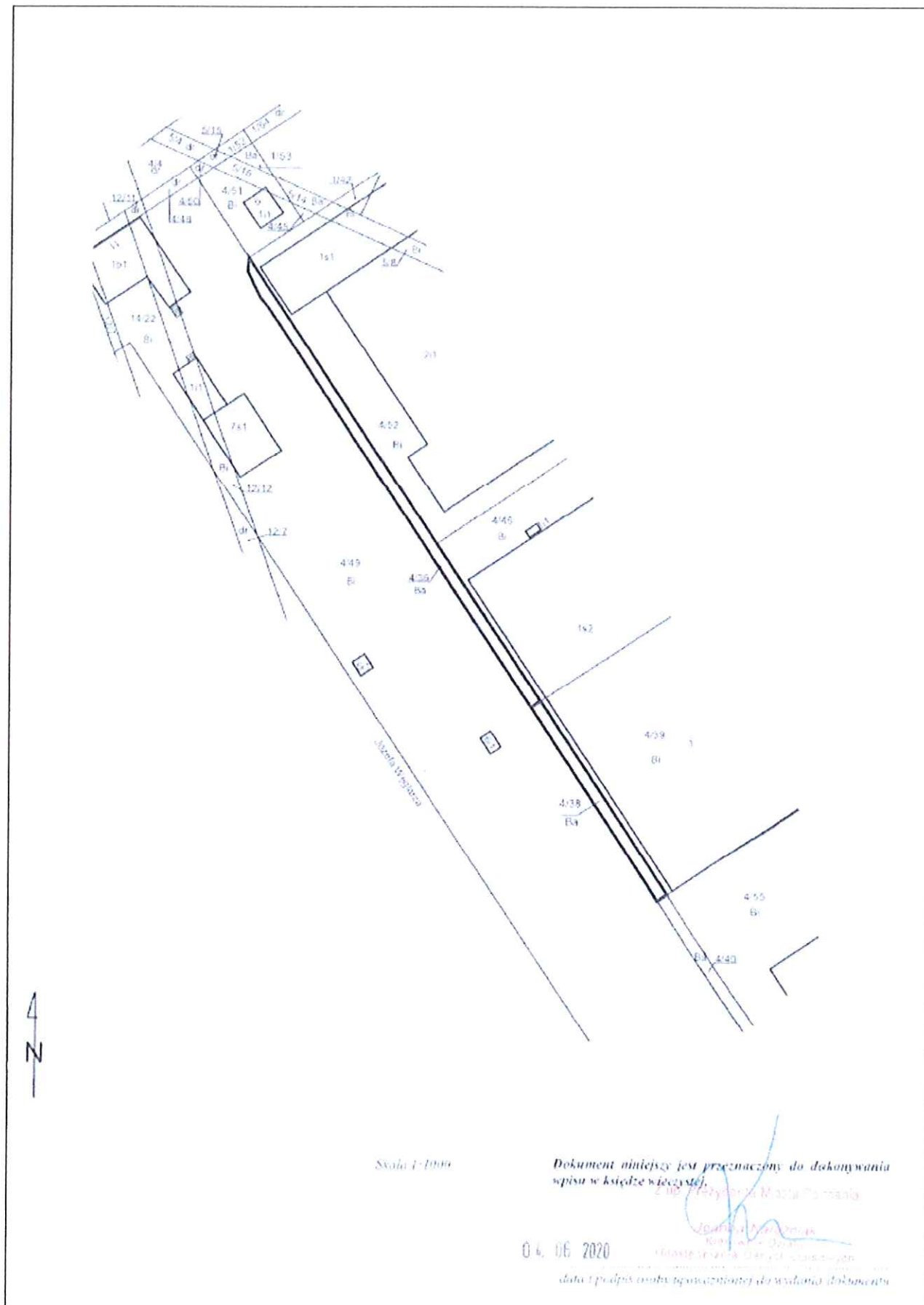
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczyste.

Z ur. Prezydenta Miasta Poznania

*Małgorzata Narozna*  
Miejska Gospodarka Nieruchomości  
Miejski Zarząd Geodezyjno-Katastralny

04.06.2020

data i podpis osoby upoważnionej do wydania dokumentu

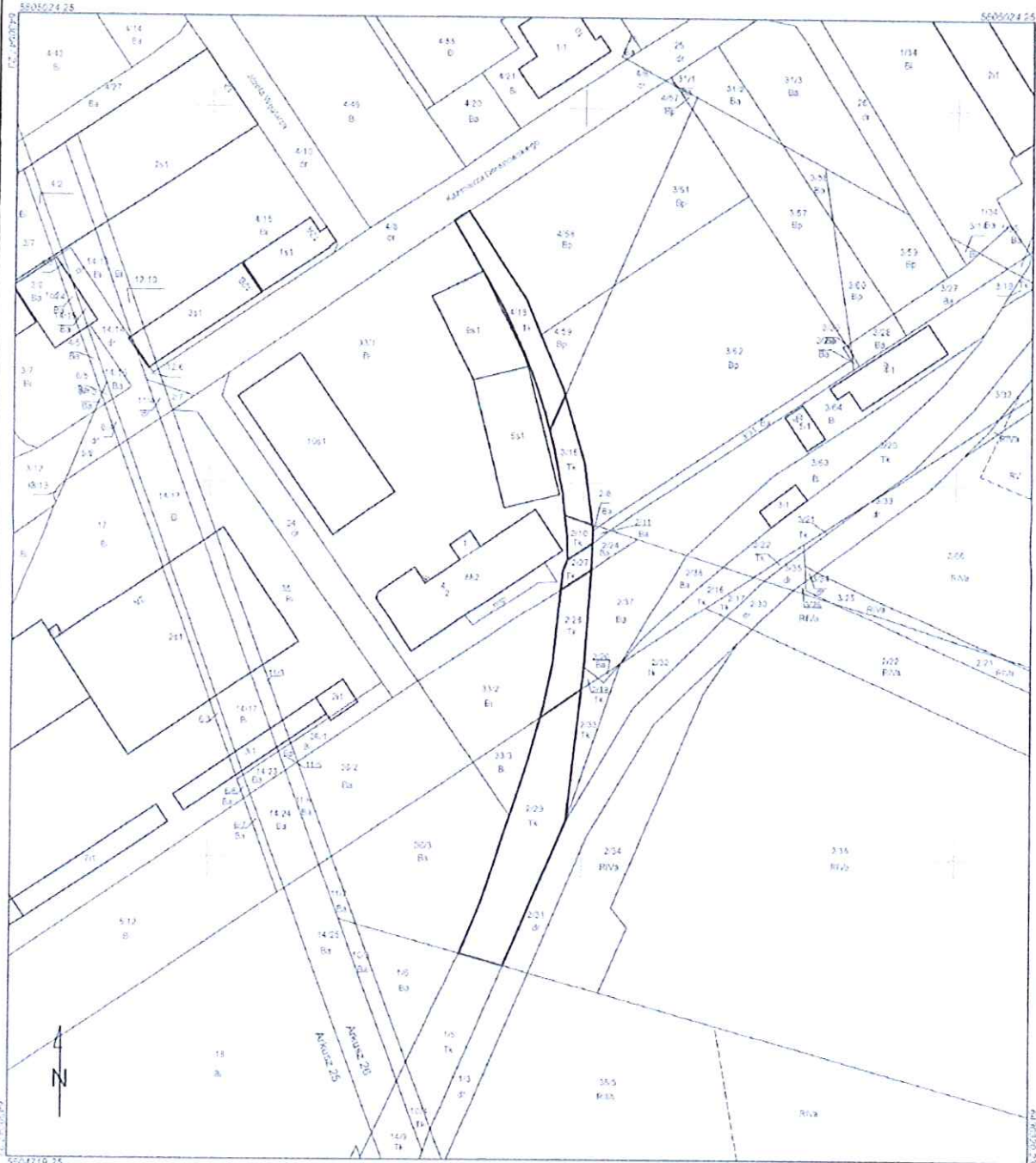


Województwo: wielkopolskie  
Powiat: Miasto Poznań  
Jednostka ewidencyjna: 306401\_1 M. Poznań  
Obręb: NR 006 ZŁGRZE;  
Arkusz: 26

Prezydent Miasta Poznania  
Nr sprawy: ZG-OUO.41020.1.5070.2020

Wrys z mapy ewidencyjnej  
z 04.06.2020 r.

04.06.2020  
11:52:37  
04.06.2020 11:52:37



Sporządził: *Borysława Róbecka-Szramak*

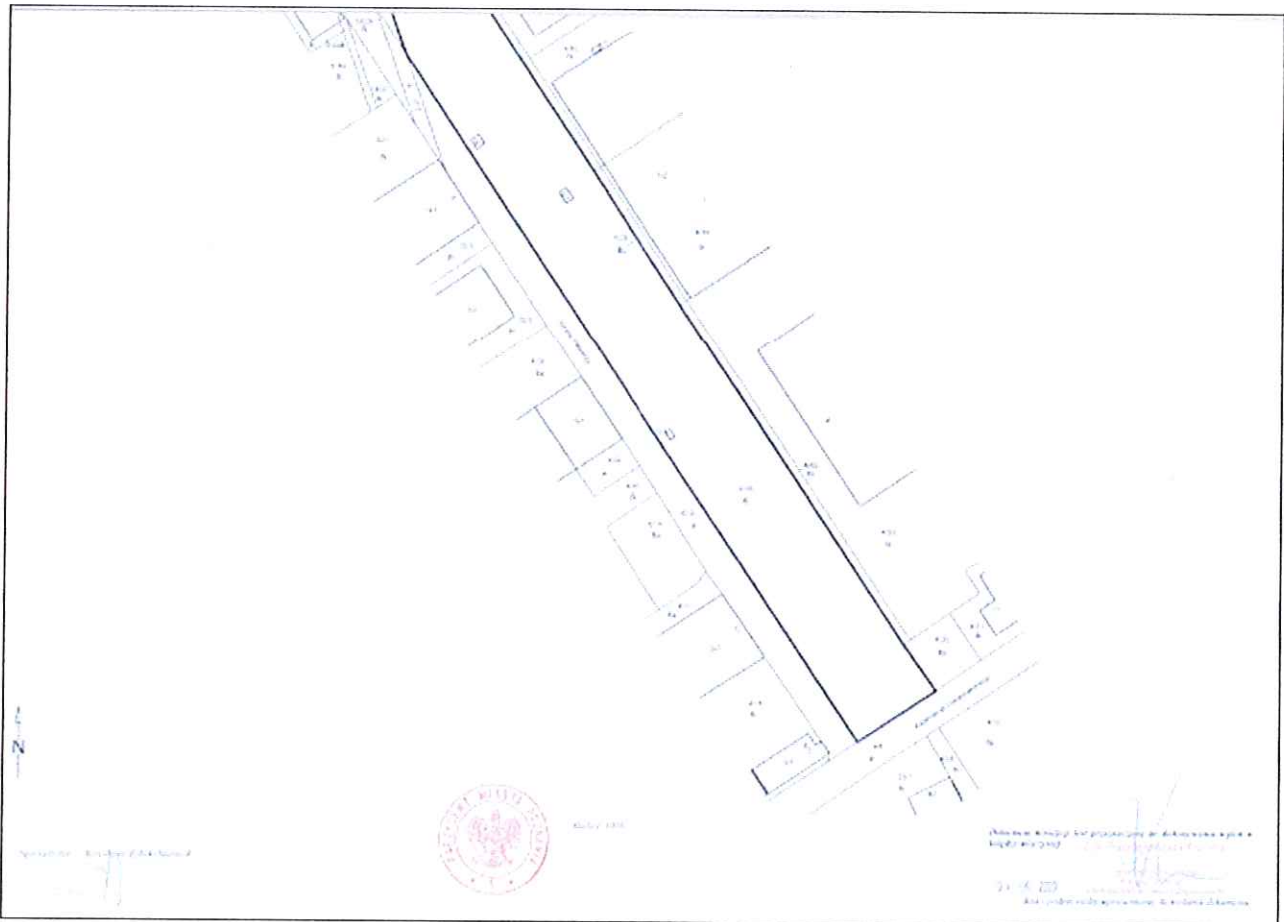
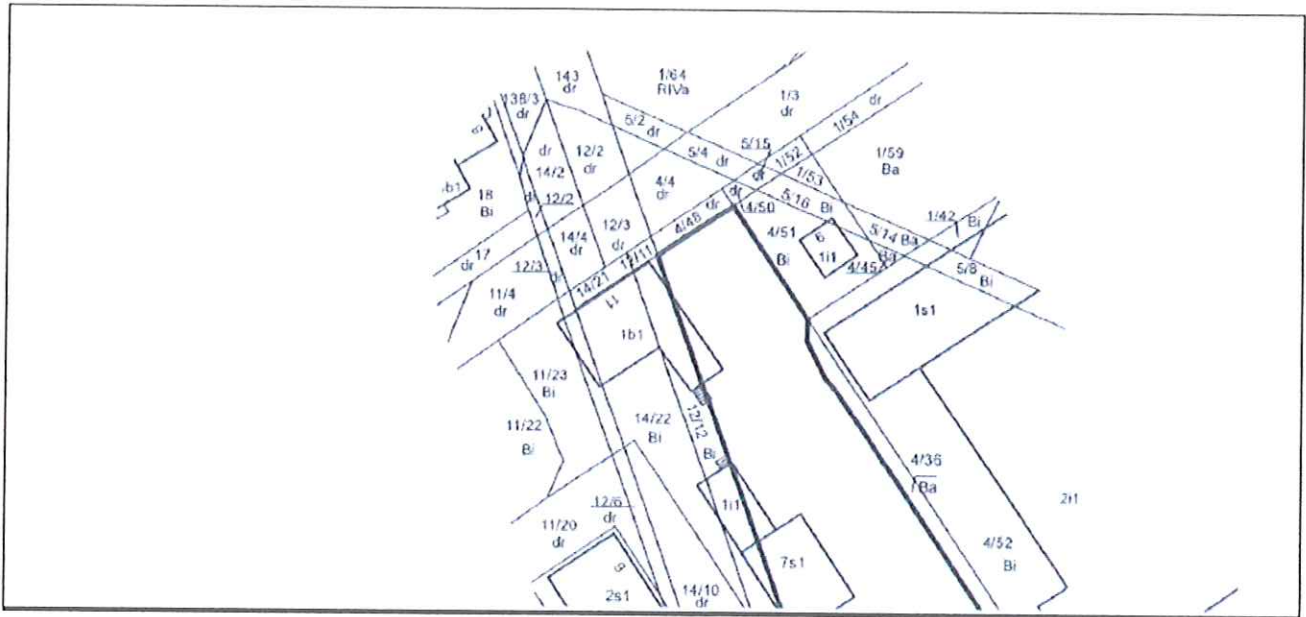


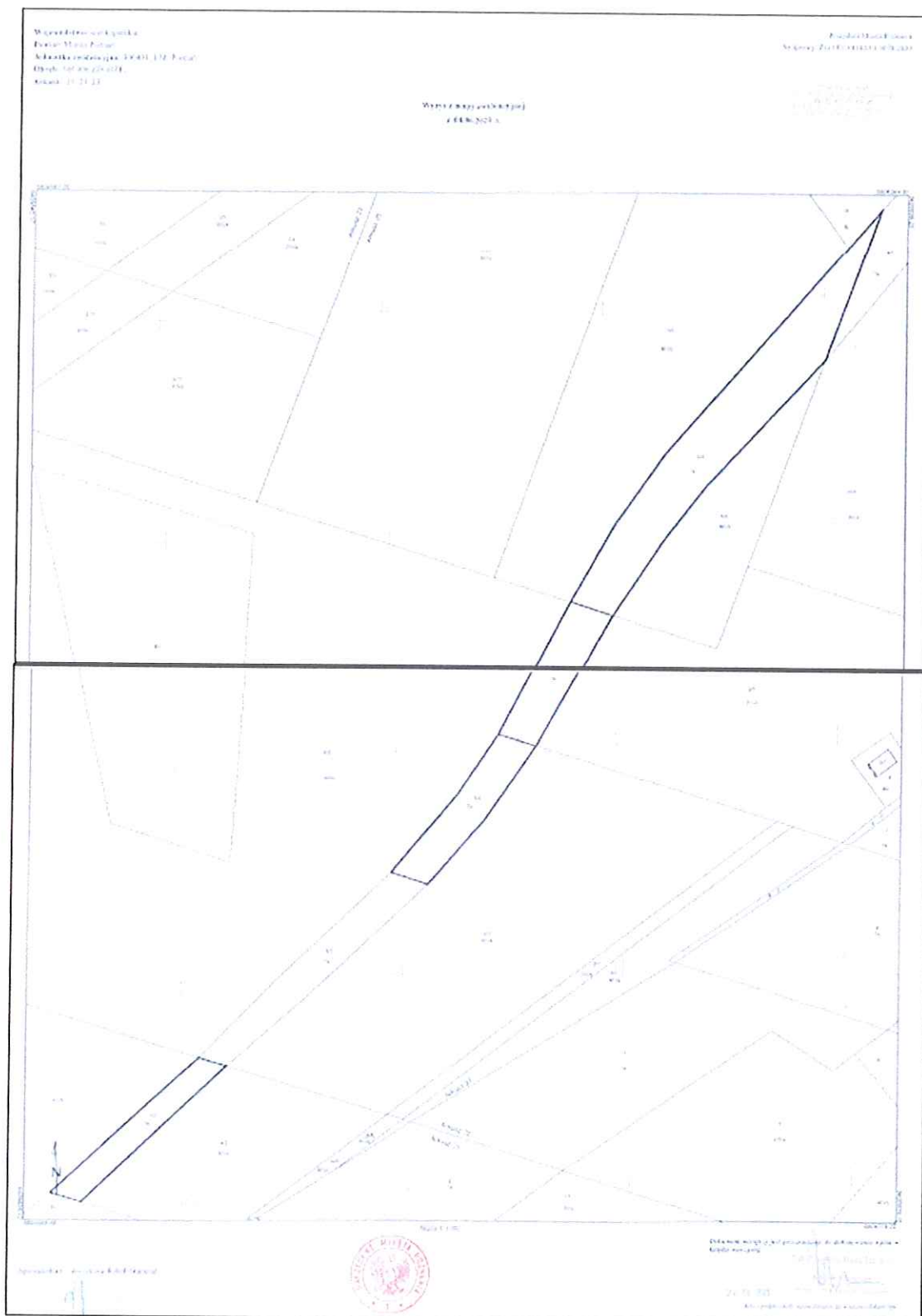
*Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej.*

*Z up. Prezydent Miasta Poznania*

04 06 2020

*data podpisania specyfikacji do wykonania dokumentu*





WIELKOPOLSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO  
GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE

**GEOMAT Sp. z o.o.**  
ul. Zwierzyniecka 10, tel./fax 061 847-15-27  
60-813 POZNAŃ, NIP 781-00-00-030  
WYDZIAŁ GEODEZJI  
60-701 Poznań, ul. Zachodnia 4  
tel. 061 866-50-23 (2)

Poznań, dnia 17.02.2019

wykonał p. ....

## ZAWIADOMIENIE

o czynnościach utrwalenia nowych punktów granicznych

Zawiadamia się, że w dniu 8.03.2019, o godz. 9:00  
w miejscu ul. Działoszańska dz. 2/4

zostaną przeprowadzone czynności utrwalenia nowych punktów granicznych znakami granicznymi oraz przekazanie ich zainteresowanym stronom.

Nowe działki nr 2/27 2/28 2/29  
powstały w wyniku podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków M.O.D.G.iK. „GEOPOZ” jako działka nr 2/4

obręb 2 EGRIE ark. 26

KBRG 06-58/2010

508-DIT-886

WIELKOPOLSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO  
GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE

**GEOMAT Sp. z o.o.**  
ul. Zwierzyniecka 10, tel./fax 061 847-15-27  
60-813 POZNAŃ, NIP 781-00-00-030  
WYDZIAŁ GEODEZJI  
60-701 Poznań, ul. Zachodnia 4  
tel. 061 866-50-23 (2)

GEOMAT Sp. z o.o.  
KIEROWNIK  
ROBÓT GEODEZYJNYCH  
Andrzej Dziatkiewicz  
upr. nr 8360

data i podpis

Otrzymują:

① 2 KOMPLEX METAL Sp. z o.o.  
ul. Zielona 26  
42-360 702A7

② a/a



10000000655

Informacja:

Nieusprawiedliwione niestawiennictwo stron nie wstrzymuje czynności geodety zgodnie z art. 39 ust. 3 oraz art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989r - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.Nr.30 poz. 163 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663).



**OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄNIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**

– p. 4.3 Standardu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych Nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”

Ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności banku na nieruchomości występuje zawsze, a na jego ogólny poziom składa się kilka elementów:

- ✓ ryzyko błędu szacunku przy określaniu wartości nieruchomości,
- ✓ ryzyko zmiany wartości nieruchomości w przyszłości na skutek czynników niedających się przewidzieć w momencie określania wartości nieruchomości,
- ✓ ryzyko płynności rozumiane jako trudność sprzedaży nieruchomości za określoną cenę w standardowym czasie.

Zgodnie ze Standardem Zawodowym Rzeczoznawców Majątkowych Nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

**Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.**

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny, za wyjątkiem:

**- Opis działek oraz powierzchni gruntu przedstawiony w KW Nr PO2P/00035922/4 nie jest zgodny ze stanem faktycznym wynikającym z danych w ewidencji gruntów – w przedmiotowej KW nie został uwzględniony podział dz. nr ew. 2/14 na dz. nr ew. 2/27, 2/28, 2/29 – zgodnie z Zawiadomieniem z dnia 17.02.2011 r.. Wyceny dokonano przy założeniu uregulowania tego faktu.**

**Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.**

Na podstawie zapisów w działkach III ksiąg wieczystych oraz udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi nie mającymi znaczącego wpływ na wartość nieruchomości.

**Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy.**

Sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami w mpzp.

**Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości**

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność, jako dobre zabezpieczenie wierzytelności banku.

#### **Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej**

Działki nr ew. 11/23, 12/7, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 4/48, 4/49, 4/36, 4/38 stanowiące jeden kompleks mają zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Zwierzchowskiego, ul. Drewnowskiego i ul. Węglarza.

Działki nr ew. 1/2, 3/2, 5/2, 5/4, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, zabudowane bocznicą kolejową nie posiadają dostępu do drogi publicznej, poza dz. nr ew. 4/18 przylegającą do ul. Drewnowskiego.

#### **Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.**

Rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym nie jest rynkiem typowym. Trudno znaleźć nieruchomości sprzedane podobne do przedmiotowej. Na przyjętym rynku lokalnym nie odnotowano transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się średnią płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 10 miesięcy wzwyż. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest umiarkowany popyt. W przypadku sprzedaży z uwagi na specyfikę tego segmentu nieruchomości okres ekspozycji może być dłuższy. Do cech korzystnych należy położenie nieruchomości na tle miasta i pod względem dostępności do głównych arterii komunikacyjnych, co w przypadku rozwoju działalności ma duży wpływ.

#### **Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości**

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

#### **Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości**

Dla rynku komercyjnego brak jest podstaw do jednoznacznego określenia przewidywanych kierunków zmian.

Nieruchomość należy do grupy nieruchomości o średnim poziomie ryzyka. Ryzyko obejmuje głównie stan i rozwój gospodarki, dostępność kredytów, popyt konsumpcyjny, nastroje konsumenckie, wzrost gospodarczy, czynniki makroekonomiczne.

#### **Ocena przydatności nieruchomości, jako zabezpieczenie wierzytelności**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyk stwierdza się, że nieruchomość jest przydatna jako zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1046921466**

**1** Okres ubezpieczenia: od 28.01.2021 r. do 27.01.2022 r.

**2** Ubezpieczający: **ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ**

Adres siedziby: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ

E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48592659548

REGON: 142081310

**3** Ubezpieczony: **ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ**

Adres siedziby: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ

E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48692659548

REGON: 142081310

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

**Postanowienia dodatkowe**

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

**5** Składka łączna: 154,48 PLN

Składka została opłacona w całości.

**Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzecznictwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**Postanowienia dodatkowe**
**Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych**

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rozstrzygnięciem i obelstwem.

**Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego

otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o możliwości podania danych do przygotowania oferty oraz o zaletach/ywnym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

 5.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

 6.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

 7.  \* Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

 8.  \* Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmerające do określania preferencji, lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania rekomendacji oferty.

 9.  \* Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wykonywaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym w wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-576 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

\* [X] w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowy Zarząd Ubezpieczeń Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Creditum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 52/57, 02-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 32D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych PZU Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

DSP/P/1046921466/S054/pc:100000311933935/BE20

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSFOCZM19G12\_01/20/10111.1054/srodopdu:22393135.3/FILE/px.100000311933935

1/2

**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamacja, skarga lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - 1) pisemnej – osobiste albo przez listą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (cores tylko do korespondencji);
  - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
  - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacji@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w które:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługują prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z zwłoką tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są najsilniejsze ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

9. ubezpieczeń.
10. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. Podmiotem uprawionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, własnym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającym, ubezpieczonym i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21. maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR, odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

**Postanowienia dodatkowe do umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy**

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:
 

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, własnym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek ubezpieczający zobowiązany jest do przeliczenia ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na pełnie lub za zgodą ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dołączone ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody ubezpieczonemu. Na zgodę PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

**Potwierdzam dane kontaktowe**

ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ  
E-mail: Klient.edin@wif  
Telefon: +48692659548

Data zawarcia umowy: 11.01.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawiera mi ją w wyniku mojej świadomej decyzji.



*Tomasz Skrzecz*  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ  
Ubezpieczający

*Tomasz Skrzecz*  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

**CUK LUB UBEZPIECZENIA**  
Pracowni Szarych 111-113  
101-200 20-21  
Pieczęć i podpis przedstawicieli PZU SA

**801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl**  
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/P/1016921466/5054/pc:10000311933935/BE20

**801 102 102** pzu.pl

Warszawa, dnia 08 lutego 2021 r.

**Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:**

**Adres\*:** Poznań ul. Zwierzchowskiego 11 dz. nr ew. 1/2, 3/2, 5/2, 11/23, 12/7, 5/4, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, 4/18, 4/48, 4/49

**Nr KW\*** PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczenia dot. przedmiotu wyceny,
  2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu,
  3. nie jestem właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz nie posiadam żadnego innego tytułu prawnego lub faktycznego do nieruchomości lub jej części,
  4. zarówno ze sprzedającym jak i kupującym przedmiot wyceny nie wiąże mnie stosunek pokrewieństwa, powinowactwa, przysposobienia, opieki lub kurateli i nie wiążą mnie z tymi osobami jakiejkolwiek relacje, w tym w szczególności o charakterze zawodowym, gospodarczym lub osobistym.
- Jednocześnie oświadczam, iż oświadczenia i zapewnienia, o których mowa w pkt. 1- 3 dot. również moich krewnych i powinowatych do II stopnia i osób związanych ze mną z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.

.....  
Podpis



\*Gdy jest znany numer zlecenia wyceny pole nie wymaga wypełnienia.